



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst.

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

Nama	<b>SETIAWAN;</b>
NIK	3275050701750017;
Jenis Kelamin	Laki – Laki ;
Tempat, tgl/ lahir	Wonogiri, 07 Januari 1973;
Umur	50 Tahun;
Agama	Islam;
Pekerjaan	Karyawan Swasta;
Status	Kawin;
Alamat	Jl. Cantik Raya Block D 144 No. 07, RT. 004 RW. 023, Kel. Pengasinan, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi;

untuk selanjutnya disebut **Penggugat;**

#### Lawan :

**1. PT. BPR SARANA UTAMA MULTI DANA KANTOR PUSAT** yang beralamat di Ruko Cemp.Mas, Jl. Ruko Cemp.Mas No. 8 RW 8, Kel. Sumur Batu, Kec. Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I;**

**2. OKTOBYANTO TRI RAHARJO**, NIK: 3329093010860006; Karyawan Swasta; yang beralamat di Jl. Molek I Kav. Dankes Blok M No. 545 Taman Narogong Indah, RT 001 RW 019, Kel. Pengasinan, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II;**

**3. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi**, yang beralamat di Jl. Sersan Aswan Nomor 8 D, RT 002 / RW 009, Kel. Margahayu, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I;**

**4. Kementerian Agraria dan Tata Ruang RI, cq. Kantor Wilayah BPN Provinsi kanwil Jawa Barat cq. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi**, beralamat di Jl. Chairil Anwar No. 25 RT 004 / RW 009, Kel. Margahayu, Kec. Bekasi Timur, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II;**

**5. Ketua Dewan Komisiner Otoritas Jasa Keuangan di Jakarta Cq Kantor Regional 1 DKI Jakarta dan Banten** yang beralamat di Jl. Jenderal Gatot Subroto Kav.42, Kel. Kuningan Barat, Kec. Mampang Prapatan, Kota

Hal. 1 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, untuk selanjutnya disebut sebagai

**Turut Tergugat III;**

**Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut;**

Setelah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Setelah mendengar keterangan dari kedua belah pihak ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 12 April 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 03 Mei 2023 dengan nomor registrasi : 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst., telah mengajukan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT telah menandatangani perjanjian kredit dengan TERGUGAT, yang dibuat dibawah tangan nomor 006/KMK/II/18 tertanggal 20 februari 2018 dalam bentuk 2 fasilitas pinjaman yakni :

- 1) Fasilitas demand loan sebesar Rp 550.000.000 (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- 2) Fasilitas pinjaman berjangka sebesar Rp 700.000.000 (Tujuh Ratus Juta Rupiah);

Total pinjaman kredit dari kedua fasilitas tersebut sebesar 1.250.000.000 (Satu Milyar Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dengan pemberian kuasa memasang hak tanggungan atas 1 (satu) bidang Tanah SHM, yaitu :

- Tanah dan 65% bangunan fisik di atasnya dengan SHM No. 12172, Luas 400 m<sup>2</sup> atas nama Setiawan + Tanah dan bangunan SHM No. 9571 luas tanah 72 m<sup>2</sup> atas nama Setiawan, terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kabupaten/Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

2. Bahwa pembayaran pinjaman PENGGUGAT terhadap TERGUGAT setelah penandatanganan akad kredit berjalan lancar, yang mana PENGGUGAT telah membayar pembayaran hutang pokok, denda dan biaya administrasi pada Fasilitas deman loan sebesar Rp 270.636.000 (Dua Ratus Tujuh Puluh Juta Enam Ratus Tiga Puluh Enam Ribu Rupiah), dan Fasilitas pinjaman berjangka sebesar Rp 535.949.500 (Lima Ratus Tiga Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Empat Puluh Sembilan Ribu Lima Ratus Rupiah);

3. Bahwa pada tahun 2019 telah dilakukan Addendum atas Perjanjian Kredit yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dibawah tangan Nomor 004/KMK/II/19 tertanggal 20 Februari 2019 dikarenakan PENGGUGAT belum dapat membayar hutang pokok sebsar Rp 550.000.000 (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), yang selanjutnya diperpanjang kembali melalui

*Hal. 2 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Addendum atas Perjanjian Kredit yang ditandatangani di bawah tangan Nomor 002/KMK/II/20 tertanggal 20 Februari 2020 fasilitas kredit sebesar Rp 550.000.000 (Lima Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang diikat dengan Sertifikat hak Tanggungan;

4. Bahwa pada bulan Maret 2020 terjadi Pandemi Covid-19 dimana Pemerintah memberlakukan kebijakan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) sebagai upaya pencegahan merebaknya wabah Virus Covid-19 yang diberlakukan di seluruh wilayah Indonesia, yang mana hal tersebut berdampak kepada usaha PENGGUGAT yang proyek usahanya baru dirintis di kota Ambon (Maluku) dengan adanya PSBB tersebut. Pada bulan Maret 2020 tersebut PENGGUGAT juga tidak menerima tagihan pembayaran kewajiban angsuran kredit dari TERGUGAT;
5. Bahwa pada bulan April 2020 dikarenakan usaha PENGGUGAT masih belum berjalan sehingga PENGGUGAT belum mampu melakukan pembayaran hutang pokok, denda dan biaya administrasi. Dengan itikad baik untuk menyelesaikan kewajiban pembayaran kredit tersebut PENGGUGAT mengajukan relaksasi ke PT. BPR Sarana Utama Multi Dana. Kantor Cabang Cikarang, namun PT. BPR Sarana Utama Multi Dana Kantor Cabang Cikarang tidak menyetujui relaksasi yang diajukan oleh PENGGUGAT. Selanjutnya PENGGUGAT membuat Addendum baru yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan Nomor 008/KMK/IV/2020 tertanggal 30 April 2020 dengan pinjaman menjadi sebesar Rp 1.151.650.000 (Satu Milyar Seratus Lima Puluh satu Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah), yang mana PENGGUGAT hanya membayarkan bunganya saja sebesar Rp 18.000.000 (Delapan Belas Juta Rupiah);
6. Bahwa setelah Addendum Nomor 008/KMK/IV/2020 tertanggal 30 April 2020 PENGGUGAT sudah membayar bunga kredit sejumlah Rp 29.000.000 (Dua Puluh sembilan Juta Rupiah). Selanjutnya pada bulan Oktober 2020 TERGUGAT mengumumkan lelang agunan tanah dan bangunan luas 400 m<sup>2</sup>. Yang mana PENGGUGAT telah mengajukan permohonan penundaan/pembatalan dengan menjual salah satu aset tanah milik PENGGUGAT seluas 72 m<sup>2</sup> dengan harga penjualan sejumlah Rp 500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) yang seluruh hasil penjualannya diambil oleh TERGUGAT sebagai tanggungan pembayaran sebagian angsuran dan bunga. Selanjutnya TERGUGAT juga membuat Addendum Perjanjian Kredit baru yang ditandatangani PENGGUGAT dan TERGUGAT Nomor 008/II/KMK/VIII/2022 tertanggal 18 Agustus 2022 dengan outstanding

*Hal. 3 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

sejumlah Rp 751.650.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Satu Juta Enam Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

7. Bahwa selama berjalannya kontrak baru yaitu sejak bulan Agustus sampai dengan Januari 2023 dikarenakan usaha PENGGUGAT belum berjalan kembali, dan PENGGUGAT tidak mempunyai pemasukan dana dari usahanya tersebut maka PENGGUGAT dengan itikad baik tetap membayarkan kewajibannya sesuai kemampuan dan kesanggupan yakni sebesar Rp 5.000.000 (Lima Juta Rupiah);
8. Bahwa berdasarkan uraian singkat pada angka 5, 6 dan 7 gugatan ini, Para PENGGUGAT adalah konsumen yang beritikad baik dan sesuai dengan Undang Undang No. 8 Tahun 1999 pasal 5 yang mana disebut pasal 5 huruf b yang berbunyi "*Beritikad baik dalam melakukan transaksi pembelian barang dan/atau jasa*", sehingga patut dinyatakan jika Para PENGGUGAT adalah seorang debitur yang beritikad baik;
9. Bahwa karena PENGGUGAT belum bisa melunasi utangnya kepada TERGUGAT I, melalui surat pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan, lalu TERGUGAT I melelang agunan milik PENGGUGAT melalui TURUT TERGUGAT I Tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan (SHM) No. 12172 luas 400 m2 tercatat atas nama Setiawan (PENGGUGAT), yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang sudah dilelang pada : Hari/Tanggal :,Senin,06 Februari 2023; Waktu: Pukul 10.00 WIB, Tempat : di kantor TURUT TERGUGAT I, dilelang dengan harga Rp 850.050.000 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) dengan pemenang lelang TERGUGAT II. Padahal menurut Laporan Hasil Penilaian Aset KJPP Agus Ali Firdaus & Rekan tanggal 13 Februari 2018 yang dimintakan TERGUGAT I pada 5 tahun yang lalu bahwa harga nilai pasaran untuk sebidang tanah dengan Luas 400 m2 dan bangunan dengan Luas 219 m2 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat adalah sebesar Rp 1.732.000.000 (Satu Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Dua Juta Rupiah);
10. Bahwa menurut penilaian PENGGUGAT dengan penjualan melalui TURUT TERGUGAT I, TERGUGAT I akan terjual dengan harga yang wajar dan akan memenuhi rasa keadilan, namun ternyata yang terjadi justru sebaliknya yaitu TERGUGAT I telah menjual dengan harga yang TIDAK WAJAR dan TIDAK MEMENUHI RASA KEADILAN;
11. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT yang menjual dan membeli barang PENGGUGAT dengan harga yang TIDAK WAJAR dan jauh dibawah

Hal. 4 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

harga pasar adalah TIDAK MEMENUHI RASA KEADILAN merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

**12.** Bahwa Pelelangan yang dilakukan PARA TERGUGAT tidak beralasan hukum karena ketentuan atau peraturan hukum menjamin keadilan bagi semua pihak termasuk dalam pelelangan sehingga pelelangan yang dilakukan harus mengacu pada nilai yang wajar dan harga pasar, apabila barang yang dilelang dibawah harga pasar adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga pelelangan itu harus dibatalkan dan agar TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengembalikan barang lelang tersebut kepada PENGGUGAT atau mengganti biaya sesuai dengan harga pasaran yang wajar;

**13.** Bahwa menunjuk pada pelelangan hari/tanggal Senin, 06 Februari 2023 dimana hasil penjualan lelang agunan Sertifikat Hak Milik No. 12172 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan luas tanah 400 m2 dan luas bangunan 219 m2 harganya sangat rendah dan tidak berpedoman pada prinsip kewajaran harga dan jauh dibawah standard harga pasar yang merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT, maka menurut hukum sebagaimana berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, mewajibkan Para TERGUGAT. Hal ini sebagaimana dinyatakan :

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.”

**14.** Bahwa dengan dijualnya harta milik PENGGUGAT Sertifikat Hak Milik No. 12172 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan luas tanah 400 m2 dan luas bangunan 219 m2 yang diagunkan pada TERGUGAT I secara lelang walaupun didalilkan pada pasal 6 Undang Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh TERGUGAT I melalui Turut TERGUGAT I dimenangkan oleh TERGUGAT II dengan dasar untuk pelunasan hutang/pinjaman pada TERGUGAT I. Karena penjualan aset milik PENGGUGAT dilakukan secara sepihak dengan memaksakan kehendak terhadap seseorang untuk membayar hutang serta sangat merugikan PENGGUGAT dan dengan ini PENGGUGAT menyatakan menolak dan tidak terima dengan perbuatan TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT I;

*Hal. 5 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah merasa menandatangani Surat Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada TERGUGAT I;

16. Bahwa PENGGUGAT tidak merasa menandatangani SKMHT, sehingga APHT dan Sertifikat Hak Tanggungan yang dimiliki oleh TERGUGAT I yang telah diterbitkan oleh Turut TERGUGAT II adalah cacat hukum dan sewajarnya jika dinyatakan **tidak sah**;

17. Bahwa PENGGUGAT telah menunjukkan dirinya adalah seorang debitur yang baik karena telah melakukan kewajibannya sebagai Debitur dari TERGUGAT I, hanya saja PENGGUGAT mengalami kendala dalam usahanya sehingga berpengaruh pula pada angsurannya kepada TERGUGAT I;

18. Bahwa TERGUGAT I melalui Turut TERGUGAT I telah melakukan lelang dibawah harga pasar tanah dan bangunan yang menjadi agunan dengan SHM No. 12172 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan luas tanah 400 m2 dan luas bangunan 219 m2 yang mana harga pasar tersebut berdasarkan keterangan Laporan Hasil Penilaian Aset KJPP Agus Ali Firdaus dan Rekan pada tanggal 13 Februari 2018 yang dimintakan TERGUGAT I (5 tahun yang lalu) bahwa harga nilai pasaran untuk sebidang tanah dengan Luas 400 m2 dan bangunan dengan Luas 219 m2 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat adalah sebesar Rp 1.732.000.000 (Satu Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Dua Juta Rupiah);

Sedangkan harga tanah saat ini dengan luas 400 m2 adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- dan apabila mengacu harga bangunan dengan hasil appraisal (Penilaian) KJPP Agus Ali Firdaus dan Rekan pada tanggal 13 Februari 2018 dengan bangunan seluas 219 m2 harga Rp 608.200.000,-, dengan harga per m2 yaitu Rp 2.777.000,-, Sedangkan harga bangunan saat ini yaitu Rp 4.000.000 per m2, maka harga wajar bangunan saat ini Rp 4.000.000/ m2 x 219 m2 = Rp 876.000.000,- sehingga total harga wajar tanah dan bangunan saat ini adalah sebesar Rp. 2.376.000.000,- (Dua Milyar Tiga Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah);

19. Bahwa sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Pasal 28 huruf D ayat (1) yang berbunyi " **Setiap Orang berhak atas pengakuan, Jaminan, Perlindungan, dan kepastian Hukum yang adil serta Perlakuan yang sama di hadapan Hukum**". Dan pasal 28 huruf G ayat (1) yang berbunyi " **Setiap Orang berhak atas Perlindungan, diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang di bawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan**

Hal. 6 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*perlindungan dari ancaman, ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan Hak Asasi".* sehingga PENGGUGAT selaku pemilik yang sah dan beritikad baik yang **Menurut Hukum Harus Dilindungi**;

**20.** Bahwa PENGGUGAT meminta kepada TURUT TERGUGAT III untuk memberikan pengawasan khusus kepada TERGUGAT I agar TERGUGAT I melaksanakan Penjualan Jasa Keuangan mentaati **Peraturan OTORITAS JASA KEUANGAN dalam BAB VII Tentang Peralihan pasal 54** yang berbunyi : *"Perjanjian baku yang telah dibuat oleh pelaku usaha jasa keuangan sebelum berlakunya peraturan otoritas jasa keuangan ini, wajib di sesuaikan dengan ketentuan sebagai mana di atur dalam pasal 22 paling lambat pada saat berlakunya peraturan otoritas jasa keuangan ini"*, ataupun memberikan Sanksi/Peringatan kepada **PT. BPR SARANA UTAMA MULTI DANA** (TERGUGAT I) apabila terjadi Pelanggaran, tidak menutup kemungkinan menutup usaha apabila menimbulkan kerugian pada KONSUMEN lainnya;

**21.** Bahwa berdasarkan Posita Gugatan PENGGUGAT pada angka 15, 16 dan 18 adalah merupakan sebuah Perbuatan yang Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan Turut TERGUGAT I yang mengakibatkan kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil yang diderita oleh PENGGUGAT. Hal ini sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut."*;

**22.** Bahwa PENGGUGAT menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT I atas perbuatan melawan hukum sehingga mengakibatkan pelelangan yang seharusnya PENGGUGAT membayar Sesuai nilai limit lelang sebesar Rp 850.050.000 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) sesuai keterangan dari TERGUGAT I, maka wajar bila PENGGUGAT menuntut ganti rugi :

- Materiil kepada TERGUGAT I sebesar : Rp. 2.376.000.000,- (Dua Miliar Tiga Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah) – Rp 850.050.000 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) = Rp. 1.525.950.000,- (Satu Miliar Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);
- Immateriil yang sebenarnya kerugian ini tidak bisa dirupiahkan karena kami mendapatkan tekanan batin dan trauma, maka kami tuntutan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

Hal. 7 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

23. Bahwa untuk mengembalikan kondisi seperti semula dengan waktu yang sesingkat – singkatnya, maka Para PENGGUGAT (sesuai Posita 22 pada gugatan PENGGUGAT) harus membayar selambat – lambatnya 7 (tujuh) hari setelah putusan dibacakan;

24. Untuk menjamin gugatan a,quo, mohon putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada banding, Verset maupun kasasi;

25. Bahwa agar Putusan ini dapat dilaksanakan secara Sukarela, wajar apabila TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah sehari) terhitung sejak bulan putusan berkekuatan hukum tetap sampai putusan dilaksanakan;

26. Menghukum Para TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas maka dengan ini PENGGUGAT mohon kepada Ketua Pengadilan Jakarta Pusat Kelas 1 A Khusus c.q Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

1. Memerintahkan Turut TERGUGAT II untuk tidak memindah tangankan Sertifikat Hak Milik No. 12172 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan sebidang tanah dengan Luas 400 m2 dan bangunan dengan Luas 219 m2, sampai putusan ini berkekuatatn hukum tetap;
2. Memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk melakukan penaksiran ulang Sertifikat Hak Milik No. 12172 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan sebidang tanah dengan Luas 400 m2 dan Luas bangunan 219 m2 dengan Standar Penilaian Indonesia menggunakan appraisal;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PENGGUGAT adalah Nasabah yang beritikad baik;
3. Menyatakan Para TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan lelang yang dilakukan TERGUGAT I melalui Turut TERGUGAT I Batal Demi Hukum;
5. Menyatakan PENGGUGAT adalah satu-satunya pemilik dari tanah yang sah sebagaimana yang tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No. 12172 yang

*Hal. 8 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan sebidang tanah dengan Luas 400 m<sup>2</sup> dan Luas bangunan 219 m<sup>2</sup>;

6. Menyatakan Sertifikat Hak Tanggungan atas SHM No. 12172 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan sebidang tanah dengan Luas tanah 400 m<sup>2</sup> dan luas bangunan dengan 219 m<sup>2</sup> adalah tidak sah;

7. Memerintahkan TERGUGAT I membayar kerugian :

- Materiil kepada TERGUGAT I sebesar : Rp. 2.376.000.000,- (Dua Miliar Tiga Ratus Tujuh Puluh Enam Juta Rupiah) – Rp 850.050.000 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) = Rp. 1.525.950.000,- (Satu Miliar Lima Ratus Dua Puluh Lima Juta Sembilan Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah);

- Immateriil yang sebenarnya kerugian ini tidak bisa dirupiahkan karena kami mendapatkan tekanan batin dan trauma, maka kami tuntutan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah);

8. Menyatakan Sita Jaminan atas Sertifikat Hak Milik No. 12172 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan Luas tanah 400 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 219 m<sup>2</sup>;

9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, verset, maupun kasasi;

10. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah perhari) terhitung sejak bulan putusan berkekuatan hukum tetap sampai putusan dilaksanakan apabila tidak melaksanakan isi putusan persidangan secara suka rela;

11. Menghukum TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara;

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Kelas 1 A Khusus c.q. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat hukum yang lain atau yang berbeda, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan,

**Penggugat** datang menghadap sendiri selaku Penggugat;

**Tergugat I** hadir Kuasanya : Bobi Taufik Rahman, SH., Dkk., Advokat dan

Penasehat Hukum pada Kantor Hukum BOBI TAUFIK RAHMAN &

PARTNERS, berkedudukan di Komplek Ruko Mega Grosir Cempaka

*Hal. 9 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mas, Blok M1 No.5, Jl. Letjen Suprpto, Cempaka Putih, Jakarta

Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 19 Mei 2023;

**Tergugat II** hadir : Oktobyanto Tri Raharjo selaku Tergugat II sendiri;

**Turut Tergugat I** hadir Kuasanya : Eko Agung Yuli Astuti, Dkk, Pegawai pada KPKNL Bekasi yang mewakili Pemerintah Republik Indonesia Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan elang (KPKNL) Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 06 Juni 2023;

**Turut Tergugat II** hadir Kuasanya : Santi Clara Silaen, SH., Dkk, pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi yang beralamat di Jalan Chairil Anwar Nomor 25, Kota Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa, Khusus Nomor : 981/SKU-32.75.MP.01/VI/2023 tertanggal 5 Juni 2023;

**Turut Tergugat III** hadir Kuasanya : Varia Megawati Simarmata, Dkk, pegawai pada Otoritas Jasa Keuangan yang beralamat di Jl. Lapangan Banteng Timur No.2-4 Jakarta 10710, berdasarkan Surat Kuasa, Khusus Nomor : SKU-119/D.01/2023 tertanggal 5 Juli 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung R.I. No.1 Tahun 2016, bahwa setiap perkara Perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri diwajibkan terlebih dahulu diselesaikan melalui Mediasi dan atas kesepakatan kedua belah pihak mereka menyerahkan Penunjukkan Mediator kepada Majelis Hakim, sehingga berdasarkan Penetapan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst., tanggal 26 Juli 2023, Majelis Hakim telah menunjuk **Sdr. PANJI SURONO, SH., MH.**, salah seorang Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Mediator guna mengusahakan perdamaian dengan prosedur penyelesaian sengketa ini melalui proses Mediasi dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam perma tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediasi dari Hakim Mediator, tanggal 23 Agustus 2023 yang pada pokoknya Hakim Mediator telah gagal untuk mengupayakan perdamaian tersebut, sehingga pemeriksaan dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat, yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang bahwa kepada para Tergugat dimintakan persetujuan untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa para Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat I telah mengajukan jawabannya pada tertanggal 11 Oktober 2023 sebagai berikut:

*Hal. 10 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa PENGGUGAT telah gagal menguraikan apalagi membuktikan mengenai pemenuhan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, Yurisprudensi maupun Doktrin Hukum perihal unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan pada TERGUGAT I;
2. Berdasarkan uraian tersebut diatas, terbukti bahwa PENGGUGAT dalam surat gugatannya tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Oleh karenanya patut, layak, dan beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya kecuali yang secara tegas di akui kebenarannya;
2. Bahwa benar Penggugat (Setiawan) sebagai debitur dari PT BPR SARANA UTAMA MULTIDANA yang menjaminkan SHM No. 12172/Pengasinan dengan Luas Tanah 400 m<sup>2</sup> yang tercatat sesuai sertipikat a.n SETIAWAN yang terletak di Jalan H. Milun IV/Molek V Ujung RT 02/19 No. 2B, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;
3. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2018 Penggugat telah menyepakati dan menandatangani Atas Perjanjian Kredit No. 006/KMK/II/18 dengan Tergugat I;
4. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2019 Penggugat telah menyepakati dan menandatangani Addendum Perjanjian Kredit No. 004/KMK/II/2019 Dengan Tergugat I;
5. Bahwa pada tanggal 20 Februari 2020 Penggugat telah menyepakati dan menandatangani Addendum Perjanjian Kredit No. 002KMK/II/2020 Dengan Tergugat I;
6. Bahwa pada tanggal 30 April 2020 Penggugat telah menyepakati dan menandatangani Addendum Perjanjian Kredit No. 008/KMK/IV/2020 dengan Tergugat I;
7. Bahwa pada bulan Oktober tahun 2020 Penggugat memilik tunggakan selama 5 bulan, yang seharusnya Penggugat membayar kewajiban bunga pinjaman setiap bulannya sebesar Rp. 17.850.575,- (tujuh belas juta delapan ratus lima puluh ribu lima ratus tujuh puluh lima rupiah);

Hal. 11 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

8. Bahwa akibat dari Penggugat tidak menjalankan kewajibannya selama 5 (lima) bulan, maka pihak Tergugat I memberikan Surat Peringatan I, No. 20/SPI/BPRSUM/10/2020 tertanggal 3 Oktober 2020 Kepada Penggugat;

9. Bahwa Penggugat tidak mengindahkan Surat Peringatan I dari Tergugat I, yang seharusnya Penggugat untuk segera membayar kewajiban yang belum di bayarkan berupa tunggakan kewajiban bunga pinjaman dan denda. Sehingga Tergugat I memberikan kembali Surat Peringatan ke II Kepada Penggugat dengan No. 07/SPII/BPRSUM/10/2020 pada tanggal 12 Oktober 2020;

10. Bahwa Surat Peringatan I dan II tidak di indahkan juga oleh pihak Penggugat, Maka Tergugat I menerbitkan kembali Surat Peringatan III kepada Penggugat dengan No. 03/SPIII/BPRSUM/10/2020 tertanggal 20 Oktober 2022, yang isinya *Pihak Tergugat I memberikan batas waktu penyelesaian tunggakan kewajiban bunga pinjaman dan denda paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal surat ini. Apabila sampai dengan batas waktu diberikan kepada saudara, tidak melunasi tunggakan angsuran kredit tersebut, maka kami akan memproses secara hukum yang berlaku atas jaminan saudara yang ada di PT.BPR Sarana Utama Multidana;*

11. Bahwa untuk mengenai lelang Pihak Tergugat I telah memberitahukannya kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Lelang Atas Agunan Bank dengan Surat No. 602/BPRSUM-LGL/Lelang/X/2021, tertanggal 18 Oktober 2021;

12. Bahwa berdasarkan Salinan Risalah lelang No. 1034/31/2021 tanggal 25 November 2021, diberikan Salinan sesuai dengan aslinya oleh Dirmanti Jaya bertindak sebagai Kepala KPKNL Bekasi, lelang atas Objek lelang berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 400 m2 berikut bangunan yang terletak diatasnya, terletak di Blok/No.Kav (setempat dikenal dengan Jalan H. Milun IV), Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 12172/Pengasinan tercatat atas nama SETIAWAN, Nilai Limit : Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dalam pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan penawaran;

13. Bahwa Tergugat I kembali memberitahukan kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Lelang Atas Agunan Bank dengan Surat No. 988/BPRSUM-LGL/Lelang/III/2022, tertanggal 12 Maret 2022;

14. Bahwa berdasarkan Salinan Risalah lelang No. 381/31/2022 tanggal 10 Mei 2022, diberikan Salinan sesuai dengan aslinya oleh Dirmanti Jaya bertindak sebagai Kepala KPKNL Bekasi, lelang atas Objek lelang berupa 1 (satu) bidang tanah seluas 400 m2 berikut bangunan yang terletak diatasnya,

*Hal. 12 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

terletak di Blök/No.Kav (setempat dikenal dengan Jalan H. Milun IV), Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, sebagaimana tertuang dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 12172/Pengasinan tercatat atas nama SETIAWAN, Nilai Limit : Rp. 1.419.000.000,- (satu milyar empat ratus sembilan belas juta rupiah) dalam pelaksanaan lelang tidak ada yang mengajukan penawaran;

15. Bahwa benar berdasarkan dalil angka 6 dari Gugatan, Penggugat membayar sebagian kewajibannya sebesar Rp. 507.000.000,- (lima ratus tujuh juta rupiah) kepada Tergugat I dan mohon untuk dilakukan penurunan atas Fasilitas Kredit dan kemudian para pihak sepakat untuk melakukan Penurunan Fasilitas Kredit berdasarkan Addendum Perjanjian Kredit;

16. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2022 Penggugat telah menyepakati dan menandatangani Addendum Perjanjian Kredit No. 008.1/KMK/VIII/2022 Dengan Tergugat I untuk Penurunan Fasilitas Kredit;

17. Bahwa dalil gugatan angka 7 (tujuh) dan 8 (delapan) dari Penggugat, dalam gugatan tersebut sudah jelas menerangkan bahwa Penggugat bukanlah Penggugat yang baik, yang mana kesepakatan sebagaimana yang telah tercantum dalam Addendum Perjanjian Kredit No. 008.1/KMK/VIII/2022, Penggugat tidak menjalankan kewajibannya kepada Tergugat I yaitu tidak membayar kewajiban bunga pinjaman sesuai dengan kesepakatan dalam addendum Perjanjian Kredit tersebut;

18. Bahwa pada bulan September tahun 2022 Penggugat memiliki tunggakan selama 1 (satu) bulan, yang seharusnya Penggugat membayar kewajiban bunga pinjaman setiap bulannya sebesar Rp. 12.477.390,- (dua belas juta empat ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus sembilan puluh rupiah);

19. Bahwa akibat dari Penggugat tidak menjalankan kewajibannya selama 1 (satu) bulan, maka pihak Tergugat I memberikan Surat Peringatan I, No. 054/SPI/BPRSUM/10/2022 tertanggal 3 Oktober 2022 Kepada Penggugat;

20. Bahwa Penggugat tidak mengindahkan Surat Peringatan I dari Tergugat I, yang seharusnya Penggugat untuk segera membayar kewajiban yang belum di bayarkan berupa tunggakan kewajiban bunga pinjaman dan denda. Sehingga Tergugat I memberikan kembali Surat Peringatan ke II Kepada Penggugat dengan No. 058/SPII/BPRSUM/10/2022 pada tanggal 6 Oktober 2022;

21. Bahwa Surat Peringatan I dan II tidak di indahkan juga oleh pihak Penggugat, Maka Tergugat I menerbitkan kembali Surat Peringatan III kepada Penggugat dengan No. 062/SPIII/BPRSUM/10/2022 tertanggal 10 Oktober 2022. Yang isinya Pihak Tergugat I memberikan batas waktu penyelesaian

*Hal. 13 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

*tunggakan kewajiban bunga pinjaman dan denda paling lambat 3 (tiga) hari setelah tanggal surat ini. Apabila sampai dengan batas waktu diberikan kepada saudara, tidak melunasi tunggakan angsuran kredit tersebut, maka kami akan memproses secara hukum yang berlaku atas jaminan saudara yang ada di PT.BPR Sarana Utama Multidana;*

22. Bahwa untuk mengenai lelang Pihak Tergugat I telah memberitahukannya kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Lelang Atas Agunan Bank dengan Surat No. 011/BPRSUM-LGL/Lelang/II/2023, tertanggal 06 Januari 2023;

23. Bahwa untuk penetapan harga lelang dengan limit Rp. 850.000.000,-, hal ini dilakukan oleh Tergugat I karena sebelumnya pernah 2 (dua) kali dilakukan lelang dengan harga diatas limit lelang tersebut diatas dan berdasarkan Salinan Risalah Lelang Nomor 1034/31/2021 lelang pada tanggal 25 November 2021 serta Salinan Risalah Lelang Nomor 381/31/2022 lelang pada tanggal 10 Mei 2022 yang mana dalam pelaksanaan lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran. Maka berdasarkan hal tersebut sudah sewajarnya Tergugat I menurunkan harga limit lelang;

24. Bahwa setelah dilakukan penurunan limit lelang dengan limit lelang Rp. 850.000.000,- berdasarkan Salinan Risalah Lelang No. 75/31/2023 pada tanggal 6 Februari 2023, diberikan Salinan sesuai dengan aslinya oleh Risma Br. Sinaga bertindak sebagai Kepala KPKNL Bekasi, objek lelang tersebut terdapat 1 (satu) penawaran dengan penawaran tertinggi yaitu dengan harga lelang Rp. 850.050.000,- (delapan ratus lima puluh juta lima puluh ribu rupiah) dengan pembeli yaitu Tergugat II;

25. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya angka 9,10,11,12,13,14 dan 18 adalah dalil mengada-ngada dan tidak mendasar, karena dalam mekanisme lelang, pengaturan eksekusi sudah memiliki standar nilai suatu objek bisa dilelang dari instansi yang berwenang;

26. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya angka 15 dan 16 adalah dalil mengada-ngada dan ingkar yang menerangkan bahwa Penggugat tidak merasa menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) padahal sudah jelas pada tanggal 31 Juli 2018 Penggugat menandatangani Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) No. 32 di hadapan Notaris Aline Shinta Darsono, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan;

27. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya angka 17 adalah dalil yang mengada-ngada yang menyatakan bahwa Penggugat telah melakukan kewajibannya padahal yang terjadi justru Penggugat tidak menjalankan kewajibannya kepada Tergugat I;

*Hal. 14 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Tergugat I Mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* ini berkenaan memutuskan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugat Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara sesuai peraturan yang berlaku;

## SUBSIDER:

Atau, apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal **11 Oktober 2023**, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Kami adalah **pemenang lelang** yang dijalankan oleh Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Kementerian Keuangan RI, sesuai **Kutipan Risalah Lelang Nomor 75/31/2023** pada tanggal **6 Februari 2023** (Lampiran 1) dengan detail berikut:

**Objek Lelang** : Sebidang Tanah dan Bangunan yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan SHM 12172/Pengasinan, Lt 400m2 an SETIAWAN yang terletak di Jalan H Milun IV/Molek V Ujung RT 02/19 No 2B, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat;

Undang-undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan di dalam *Vendu Reglement*, HIR, serta PMK 213/PMK.06/2020;

Objek Lelang ini kemudian dijadikan Objek Sengketa oleh PENGGUGAT melalui Gugatannya dalam perkara No: 247/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst.;

2. Kami telah melakukan seluruh kewajiban terkait pelaksanaan lelang tersebut hingga melakukan **balik nama atas Sertifikat SHM** Objek Lelang yang disahkan oleh **BPN Kota Bekasi** pada **28 Februari 2023 sesuai tertera dalam SHM (Lampiran 5)**. Dengan demikian, balik nama telah dilakukan

Hal. 15 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jauh-jauh hari sebelum Penggugat mengajukan Gugatan di PN Jakarta Pusat,

12 April 2023;

3. Kami telah melakukan silaturahmi kunjungan kami ke rumah Penggugat dan bertemu dengan Penggugat pada hari **Rabu, 22 Maret 2023** di di Jl Molek V Ujung RT02/RW19 No 2B, Kelurahan Pengasinan, Kec. Rawa Lumbu, Kota Bekasi. Pada waktu tersebut kami sampaikan kepada Penggugat bahwa Objek Lelang telah kami baliknamakan dan kami mengharapkan Objek Lelang sudah kosong pada 1 Mei 2023;

4. Hingga tanggal 7 Mei 2023, Penggugat masih tinggal di Objek Lelang sehingga pada tanggal 8 Mei 2023 kami kirimkan **Somasi Pertama** (Lampiran 2);

5. Hingga tanggal 23 Mei 2023, tidak ada itikad baik Penggugat dengan tetap **"Menduduki Tanah dan Bangunan Milik Kami Tanpa Hak"**, oleh karena itu kami kirimkan **Somasi Kedua** pada 24 Mei 2023 (Lampiran 3), dimana diharapkan Penggugat dapat mengosongkan Rumah Kami sebelum 5 Juni 2023;

6. Hingga hari Selasa, 15 Agustus 2023, Penggugat ternyata masih **"Menduduki Tanah dan Bangunan Milik Kami Tanpa Hak"** (Lampiran 4);

7. Pada dasarnya penjualan secara lelang adalah halal dan resmi dalam NKRI. Biasanya harga lelang berada di bawah harga pasar, mengingat dalam harga lelang diperlukan uang cash untuk pelunasan dalam waktu dekat, dengan rincian uang jaminan sebesar 20% dan pelunasan maksimal 5 hari kerja dalam pengadaan melalui KPKNL;

Kondisi penjualan unit dalam cepat pun dapat dilakukan jika harga barang punya selisih cukup menarik dari harga pasar, karena jika harga sama dengan pasar atau selisih hanya sedikit, cenderung orang tidak mengambil unit lelang karena besarnya risiko ketidakjelasan barang dan risiko sengketa;

8. Objek Lelang telah dilelang minimal 4 (empat) kali, yakni:

a. Bulan September 2021 (TERGUGAT II mengakses pada 30 September 2021 dengan alamat URL <https://lelang.go.id/lot-lelang/detail/476882/1-bidang-tanah-dengan-total-luas-400-m2-berikut-bangunan-di-Kota-Bekasi.html>). Objek Lelang dijual dengan nilai limit Rp 1.450.000.000,00. Namun ternyata belum laku;

b. Bulan November 2021 (TERGUGAT II mengakses pada 20 November 2021 dengan alamat URL : <https://lelang.go.id/lot-lelang/detail/497493/1-bidang-tanah-dengan-total-luas-400-m2-berikut-bangunan-di-Kota-Bekasi.html> ), Objek Lelang dijual dengan nilai limit Rp 1.450.000.000,00. Namun ternyata belum laku;

Hal. 16 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bulan Mei 2022 (TERGUGAT II mengakses pada 2 Mei 2022 dengan alamat URL : <https://lelang.go.id/lot-lelang/detail/545190/1-bidang-tanah-dengan-total-luas-400-m2-berikut-bangunan-di-Kota-Bekasi.html>), Objek Lelang dijual dengan nilai limit Rp 1.250.000.000,00. Namun ternyata belum laku;

d. Tanggal 6 Februari 2023 (TERGUGAT II mengakses pada 6 Februari 2023 dengan alamat URL : <https://lelang.go.id/lot-lelang/detail/664331/1-bidang-tanah-dengan-total-luas-400-m2-berikut-bangunan-di-Kota-Bekasi.html> ), Objek Lelang dijual dengan nilai limit Rp 850.000.000,00 (Lampiran 6);

Pada lelang ini, TERGUGAT II melakukan penawaran lelang dengan nilai Rp 850.050.000,00. Kemudian nilai ini sesuai system KPKNL menjadi Pemenang Lelang Objek Sengketa/Objek Lelang tersebut;

9. Pelaksanaan lelang Objek Sengketa/Rumah Lelang dilakukan saat COVID-19 (sejak TERGUGAT II mengetahui dilelang pada September 2021 hingga TERGUGAT II berhasil ditetapkan sebagai pemenang lelang pada 6 Februari 2023), dimana liquiditas relative terganggu dan banyak pihak mengalami krisis keuangan. Pada saat krisis atau resesi, berlaku "Cash is The King" dimana para pemilik uang cash cenderung menahan uang mereka dan tidak melakukan pembelian konsumtif. Hal ini memacu harga-harga barang jadi turun bebas dan pemilik uang cash bisa membeli barang dengan harga jauh di bawah normal;

Oleh karena itu, terlihat harga Objek Lelang/Objek Sengketa mengalami penurunan dari nilai limit di 2021 sebesar 1,45 M menjadi 1,25 M di tahun 2022. Karena masih belum laku, nilai limit kemudian turun hingga 850 juta. Jika nilai ini dianggap terlalu murah, tentu akan banyak partis yang mengikuti lelang dan membayar dengan harga bagus menurut mereka. Namun, yang terjadi adalah sebaliknya, TERGUGAT II menawar dengan nilai Rp 850.050.000,00 dan berhasil ditetapkan sebagai pemenang lelang pada 6 Februari 2023;

Hal ini menunjukkan tidak banyak peminat pada Objek Lelang/Objek Sengketa tersebut, karena dengan menambahkan nominal Rp 50.000,00 di atas nilai limit, TERGUGAT II sudah mendapatkan objek lelang. Ini juga menunjukkan bahwa valuasi yang ditawarkan dalam Lelang pun cukup sesuai pada kondisi tersebut;

10. Pada saat jual beli rumah bekas, biasanya hanya memperhitungkan luasan tanah, tidak terlalu memperdulikan bentuk/kondisi bangunan. Terlebih pada saat lelang, karena kecil kemungkinan untuk mensurvei detail kondisi rumah yang akan dilelang. Apabila rumah lelang tersebut berpenghuni, maka

*Hal. 17 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

survey kemungkinan hanya dapat dilakukan melalui penglihatan visual sekilas dengan melewati depan Objek lelang;

Harga tanah di sekitar Objek Lelang bervariasi, mulai Rp 2.000.000,00 – Rp 3.000.000,00. Semakin luas tanah, harga per meter cenderung turun;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini PENGGUGAT II memohon kepada Ketua PN Jakarta Pusat Kelas 1A Khusus c.q Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan sebagai berikut:

## A. DALAM PROVISI

1. Tidak membatalkan SHM atas Objek Lelang yang telah dibaliknamakan oleh TERGUGAT II;

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak seluruh gugatan PENGGUGAT tanpa kecuali;
2. Menyatakan TERGUGAT II tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan lelang yang dilakukan oleh Turut TERGUGAT II sah dan sesuai ketentuan peraturan yang berlaku di NKRI;
4. Menyatakan SHM Objek Lelang yang telah dibaliknamakan oleh TERGUGAT II sesuai pada Sertifikat Hak Milik no.12172 dengan luas 400 m<sup>2</sup> yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawa Lumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat a.n Oktobyanto Tri Raharjo (TERGUGAT II) adalah Sah;
5. Membebaskan TERGUGAT II atas seluruh tuntutan PENGGUGAT, termasuk diantaranya biaya perkara;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada banding, verset maupun kasasi;
7. Memerintahkan PENGGUGAT untuk membayar biaya pemakaian/.biaya sewa Objek Sengketa/Objek Lelang kepada TERGUGAT II sebesar Rp 5.000.000,00 (Lima Juta Rupiah) per hari sejak tanggal 11 Oktober 2023 hingga PENGGUGAT secara suka rela ataupun terpaksa meninggalkan Objek Sengketa/Objek Lelang;
8. Memerintahkan kepada PENGGUGAT untuk membayar ganti rugi immaterial kepada TERGUGAT II sebesar Rp 50.000.000.000,00 (Lima Puluh Miliar Rupiah) atas waktu, kesempatan, peluang, penundaan penguasaan objek lelang dan usaha yang dikeluarkan oleh TERGUGAT II untuk pelayani PENGGUGAT dalam Gugatannya;
9. Memerintahkan kepada PENGGUGAT untuk segera angkat kaki dari Objek Sengketa/Objek Lelang yang telah dibeli oleh TERGUGAT II;

*Hal. 18 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal **11 Oktober 2023**, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### 1. Eksepsi *Non Persona Standi In Judicio*

1) Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebab penyebutan *persoon* Turut Tergugat I di dalam gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengaitkan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat yang merupakan instansi atasan Turut Tergugat I;

2) Perlu Turut Tergugat I tegaskan bahwa Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan merupakan *ex officio* dari Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat. Dengan demikian maka, Turut Tergugat I tidak memiliki kedudukan untuk dapat digugat dalam perkara di muka Peradilan Umum apabila tidak dikaitkan dengan Badan Hukum induknya / instansi atasannya;

3) Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima dikarenakan gugatan Penggugat tidak mengaitkan badan hukum induk/ instansi atasan Turut Tergugat I hal ini didasarkan pada **Jurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1424K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976** tentang gugatan yang harus ditujukan kepada pemerintah pusat;

4) Bahwa terhadap apa yang dikemukakan oleh Turut Tergugat I sebagaimana dalil-dalil diatas, jelas bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat I adalah salah alamat dan tidak tepat, dan oleh karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima seluruhnya (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### 2. Eksepsi Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak

1) Bahwa kedudukan Turut Tergugat I pada dasarnya hanya bertindak sebagai Instansi Pemerintah yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan lelang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

*Hal. 19 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

2) Bahwa Turut Tergugat I mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum berdasarkan Surat Pernyataan Nomor 477/BPRSUM-LGL/Lelang/XI/2022 tanggal 28 November 2022 yang ditandatangani oleh Bobi Taufik Rahman selaku Ka. Bag Legal dan Effendi Agus selaku Direktur pada PT BPR Sarana Utama Multidana yang menyatakan bahwa PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana bertanggung jawab dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari KPKNL, pemenang lelang baik sekarang maupun di kemudian hari terhadap segala gugatan atau tuntutan yang timbul baik perdata maupun pidana sebagai akibat pelelangan objek hak tanggungan tersebut. Bahwa PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana bertanggung jawab penuh terhadap tuntutan ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa yang mungkin timbul di kemudian hari dan membebaskan KPKNL/Pejabat Lelang dari segala tuntutan pembayaran ganti rugi dan/atau dwangsom/uang paksa;

3) Bahwa gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Turut Tergugat I harus dinyatakan tidak dapat diterima dikarenakan berdasarkan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020, tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang berbunyi : *Penjual* bertanggung jawab terhadap gugatan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh Penjual;

4) Bahwa selain itu dalam keseluruhan surat gugatannya, Penggugat sama sekali tidak menyebutkan/menjelaskan/menguraikan tindakan-tindakan apa yang telah Turut Tergugat I lakukan sehingga layak digugat dan tidak didasarkan oleh adanya suatu sengketa yang timbul antara Penggugat dengan Turut Tergugat I, sehingga surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat bukanlah surat gugatan yang memenuhi syarat materil gugatan;

5) Bahwa sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 995 K/Sip/1975 tanggal 8 Agustus 1975, suatu gugatan dapat diklasifikasikan tidak memenuhi syarat materil gugatan, sehingga gugatan tersebut haruslah ditolak, dengan pertimbangan:

- a) Gugatan diajukan tanpa didasari adanya persengketaan mengenai jumlah utang;
- b) Penggugat sebagai debitur, pada dasarnya dibebani kewajiban untuk membayar utang dan tidak mempunyai hak terhadap kreditur;

*Hal. 20 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

c) Untuk mengajukan gugatan dalam hubungan kewajiban hak antara kedua belah pihak, baru dapat dibenarkan hukum apabila telah timbul atau telah ada suatu hak yang dilanggar pihak lain;

6) Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas dan sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang menegaskan "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah karena adanya perselisihan hukum (sengketa hukum) antara kedua pihak", sudah terbukti gugatan yang diajukan Penggugat bukan didasari oleh adanya perselisihan hukum (sengketa hukum), maka demi kepastian hukum sudah seharusnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa Turut Tergugat I hanya akan menyampaikan dalil-dalil yang berkaitan langsung dengan kapasitas Turut Tergugat I sebagai Instansi Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai pelaksana lelang;
4. Bahwa Turut Tergugat I dalam melaksanakan lelang sudah sesuai dengan prosedur yang didasarkan pada ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam Peraturan Lelang (*Vendu Reglement*), *Staatsblad* 1908:189 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1940:56, jo. Instruksi Lelang (*Vendu Instructie*), *Staatsblad* 1908:190 sebagaimana telah diubah dengan *Staatsblad* 1930:85 jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 jo. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (untuk selanjutnya disebut PMK Lelang);
5. Bahwa Turut Tergugat I telah menerima permohonan lelang dari Tergugat I sesuai dengan suratnya nomor 476/BPRSUM-LGL/Lelang/XI/2022 tanggal 28 November 2022 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Dan Permohonan Pengantar SKPT. Hal ini sesuai dengan PMK Lelang yang menyatakan bahwa Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang dengan disertai dokumen persyaratan lelang kepada Kepala KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang;

*Hal. 21 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

6. Bahwa permohonan lelang dari Tergugat I dimaksud sebagai tindak lanjut dari wanprestasi yang telah dilakukan oleh Penggugat selaku Debitur meskipun pihak kreditur telah memberikan surat peringatan kepada Debitur untuk menyelesaikan kewajibannya, namun debitur tidak menyelesaikan kewajibannya maka dilanjutkan dengan lelang;

7. Bahwa lelang eksekusi berdasarkan pada Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah dilaksanakan terhadap objek berupa sebidang tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dengan bukti kepemilikan SHM 12172/Pengasinan, LT 400 m2 atas nama SETIAWAN yang terletak di Jalan H. Milun IV/Molek V Ujung RT.02/19 No. 2B, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, yang telah dibebani Hak Tanggungan 08152/2018 Peringkat I di PT.BPR Sarana Utama Multidana berkedudukan di Jakarta Pusat;

8. Bahwa mengingat dokumen persyaratan lelang baik yang bersifat umum maupun khusus yang diajukan oleh Tergugat sebagai Pemohon Lelang telah lengkap serta telah memenuhi legalitas subjek dan objek lelang, maka Turut Tergugat I tidak boleh menolak permohonan lelang tersebut. Hal ini sesuai ketentuan Pasal 11 PMK Lelang yang berbunyi:

*"Kepala KPKNL, Pejabat Lelang Kelas II, atau pemimpin Balai Lelang tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang";*

9. Bahwa dengan lengkapnya dokumen persyaratan lelang yang diajukan oleh Tergugat maka Turut Tergugat I menerbitkan surat Nomor S-3369/KNL.0802/2022 tanggal 13 Desember 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang mana pelaksanaan lelang atas objek sengketa a quo dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 06 Februari 2023;

10. Bahwa dalam pelaksanaan lelang dimaksud, barang yang dilelang laku terjual dan diterbitkan Risalah Lelang nomor 75/31/2023 tanggal 06 Februari 2023 sebagai akta autentik sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sempurna;

11. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam positanya pada angka 13 yang intinya menyatakan bahwa hasil penjualan lelang agunan dalam perkara a quo harganya sangat jauh dibawah standard harga pasar yang merupakan perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

*Hal. 22 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

12. Bahwa dalam posita Penggugat pada angka 14, disampaikan bahwa dengan dijualnya harta milik Penggugat SHM Nomor 12172 yang diagunkan pada Tergugat I secara lelang walaupun didalilkan pada pasal 6 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I dimenangkan oleh Tergugat II dengan dasar untuk pelunasan hutang/pinjaman pada Tergugat I. Karena penjualan asset milik Penggugat dilakukan secara sepihak dengan memaksakan kehendak terhadap seseorang untuk membayar hutang serta sangat merugikan Penggugat dan dengan ini Penggugat menyatakan menolak dan tidak terima dengan perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat I;

13. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada posita angka 13 dan 14 tersebut sangat tidak beralasan dan mengada-ada. Dapat Turut Tergugat I sampaikan bahwa pelaksanaan lelang terkait objek sengketa telah dilaksanakan sesuai ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

14. Bahwa sebelum pelaksanaan lelang tersebut, Tergugat I selaku Pemohon Lelang juga telah melakukan pengumuman lelang pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tertanggal 5 Januari 2023 dan pengumuman lelang kedua melalui Surat Kabar Harian Radar Bekasi tanggal 20 Januari 2023;

15. Bahwa terkait dengan penentuan nilai limit dan harga lelang dimaksud sepenuhnya merupakan kewenangan Penjual/Tergugat sebagaimana ketentuan dalam PMK Lelang yang menyatakan:

Pasal 1 angka 25

“Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual”.

Pasal 1 angka 26

“Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang”.

16. Bahwa kepastian dan perlindungan hukum telah diberikan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia lewat dikukuhkannya sebuah Yurisprudensi terhadap Putusan Mahkamah Agung RI No. 1068/K/Pdt/2008 tanggal 21 Januari 2009 dalam Rakernas MA tahun 2011, dengan kaidah hukum:

- a. Bahwa pembatalan suatu lelang yang telah dilakukan berdasarkan adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sertifikat Hak Tanggungan sebagai dasar lelang eksekusi pun telah memiliki irah irah

*Hal. 23 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang sama seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap), tidak dapat dibatalkan;

b. Bahwa pembeli lelang terhadap objek sengketa berdasarkan Berita Acara Lelang dan Risalah Lelang yang didasarkan atas putusan yang telah berkekuatan hukum tetap adalah pembeli lelang yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi;

12. Bahwa berdasarkan uraian pada dalil-dalil sebelumnya menunjukkan sekaligus membuktikan dan tidak terbantahkan lagi bahwa pelelangan atas obyek sengketa **telah dilakukan sesuai prosedur dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku**, maka sesuai dengan Pasal 25 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan bahwa *"lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan"*. Dengan demikian lelang yang dilakukan melalui perantaraan Turut Tergugat I tidak dapat dibatalkan, karenanya telah sah secara hukum.

Maka, Berdasarkan alasan-alasan tersebut, dengan ini Turut Tergugat I mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Pengugat ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
2. Menyatakan pelaksanaan lelang yang dilakukan dengan perantaraan Turut Tergugat I adalah sah dan sesuai dengan peraturan yang berlaku;
3. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 75/31/2023 tanggal 06 Februari 2023 adalah sah dan tidak dapat dibatalkan;

Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya-biaya perkara yang timbul dan apabila Majelis Hakim yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Hal. 24 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 11 Oktober 2023, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Turut Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas;

### 2. GUGATAN MENGANDUNG KEKACAUAN DAN KETIDAKJELASAN (*OBSCUUR LIBEL*)

Dalam eksepsi ini Turut Tergugat II menyatakan bahwa dasar gugatan (*fundamentum petendi*) yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya kabur atau tidak jelas, berdasarkan pada alasan sebagai berikut:

a. Bahwa didalam posita gugatan Penggugat tidak mendalilkan hubungan hukum terhadap Turut Tergugat II dalam permasalahan ini, dimana Penggugat hanya menguraikan permasalahan dengan Tergugat serta Turut Tergugat I terkait pelaksanaan lelang terhadap Objek perkara;

b. Bahwa didalam Posita Penggugat mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan melawan hukum sebagaimana dalil Penggugat dalam Positanya "*Bahwa Tindakan PARA TERGUGAT yang menjual dan membeli barang PENGGUGAT dengan harga yang TIDAK WAJAR dan jauh dibawah harga pasar adalah TIDAK MEMENUHI RASA KEADILAN merupakan Perbuatan Melawan Hukum*" akan tetapi dalam posita gugatan Penggugat mengandung muatan Wanprestasi dimana didalam dalilnya Penggugat mendalilkan "*Bahwa karena PENGGUGAT belum bisa melunasi utangnya kepada TERGUGAT I, melalui surat pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan, lalu TERGUGAT I melelang agunan milik PENGGUGAT.....*" Hal ini menjelaskan bahwa yang menjadi pokok permasalahan sebagaimana uraian gugatan Penggugat yaitu antara Penggugat dengan Tergugat I dimana pada Pasal 1338 KUHPerdara menyebutkan semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagaimana undang-undang bagi mereka yang membuatnya;

c. Bahwa berdasarkan dalil Turut Tergugat II diatas dengan melibatkan Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai Turut Tergugat II sangat kabur (*OBSCUUR LIBEL*) dan tidak jelas karena tidak ada perbuatan yang melawan hukum dari Turut Tergugat II yang

Hal. 25 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

merugikan Penggugat karena yang menjadi inti gugatan Para Penggugat terkait adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, hal tersebut menunjukkan bahwa dasar Gugatan (*fundamentum petendi*) Penggugat tidak jelas, sehingga Gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur dan tidak memenuhi syarat formal suatu Gugatan. Dengan demikian Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### 3. Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*)

Bahwa sebagaimana dalil Turut Tergugat II didalam eksepsinya menjelaskan bahwa Penggugat tidak mendalihkan hubungan hukum dalam permasalahan ini dengan Turut Tergugat II serta dalil gugatan Penggugat di atas hanya menjelaskan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I sehingga Turut Tergugat II mempertegas bahwa Gugatan Penggugat Salah Alamat (*ERROR IN PERSONA*) maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Para Pemohon atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Para Pemohon tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### 4. Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Sebagaimana uraian pada dalil Penggugat didalam gugatannya pada angka 9 halaman 3:

*"Bahwa karena PENGGUGAT belum melunasi utangnya kepada Tergugat I, melalui surat pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan, lalu TERGUGAT I melelang agunan milik PENGGUGAT melalui TURUT TERGUGAT I tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan (SHM) No. 12172 luas 400 m2 tercatat atas nama Setiawan (PENGGUGAT), yang terletak di kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang sudah dilelang pada hari : Hari/Tanggal :,Senin, 06 Februari 2023; Waktu: Pukul 10.00 WIB, Tempat : di kantor TURUT TERGUGAT I, dilelang dengan harga Rp. 850.050.000 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) dengan Pemenang lelang TERGUGAT II. Padahal menurut Laporan Hasil Penilaian Aset KJPP Agus Ali Firdaus & Rekan tanggal 13 Februari 2019 yang dimintakan Tergugat I pada 5 Tahun yang lalu bahwa harga nilai pasaran untuk sebidang tanah dengan luas 400 m2 dan bangunan dengan luas 219 m2 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota*

*Hal. 26 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bekasi, Propinsi Jawa Barat adalah sebesar Rp. 1.732.000.000 (Satu Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Dua Juta Rupiah);

Berdasarkan uraian di atas Turut Tergugat II mendalilkan sebagai berikut:

- a. Bahwa Penggugat didalam gugatannya menguraikan salah satu yang menjadi pokok permasalahan yaitu terkait nilai Appraisal terhadap objek perkara, sebagaimana dalil Penggugat pada petitumnya *"memerintahkan kepada Tergugat I untuk melakukan penaksiran ulang Sertifikat hak Milik Nomor 12172 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan sebidang tanah dengan luas dengan luas 400 m2 dan luas bangunan 219 m2 dengan standar penilaian Indonesia menggunakan appraisal"*;
- b. Sebagaimana Gugatan Penggugat dimana Penggugat mendalilkan bahwa *"....menurut Laporan Hasil Penilaian Aset KJPP Agus Ali Firdaus & Rekan tanggal 13 Februari 2019 yang dimintakan Tergugat I pada 5 Tahun yang lalu bahwa harga nilai pasaran untuk sebidang tanah dengan luas 400 m2 dan bangunan dengan luas 219 m2 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat adalah sebesar Rp. 1.732.000.000 (Satu Milyar Tujuh Ratus Tiga Puluh Dua Juta Rupiah)."*
- c. Hal tersebut membuktikan bahwa sudah sepatutnya Penggugat menjadikan KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) sebagai pihak didalam perkara ini dimana Penggugat beranggapan bahwa nilai pasar terhadap objek perkara dinilai berbeda dan dianggap menjadi pokok permasalahan oleh Penggugat;

## 5. Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* terhadap Objek Perkara;

Dalam hal ini Turut Tergugat II menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* terhadap objek perkara, berdasarkan pada alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa didalam gugatannya Penggugat selalu mendalilkan bahwa terhadap objek perkara atas sertipikat hak milik Nomor 12172/Pengasinan tercatat atas nama Penggugat akan tetapi Penggugat telah menjelaskan secara jelas dan nyata telah beralih kepada Tergugat II berdasarkan risalah lelang sebagaimana dalil Penggugat *"Bahwa karena PENGGUGAT belum melunasi utangnya kepada Tergugat I, melalui surat pemberitahuan pelaksanaan lelang agunan, lalu TERGUGAT I melelang agunan milik PENGGUGAT"*

Hal. 27 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui TURUT TERGUGAT I tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan (SHM) No. 12172 luas 400 m2 tercatat atas nama Setiawan (PENGGUGAT), yang terletak di kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat yang sudah dilelang pada hari : Hari/Tanggal :,Senin, 06 Februari 2023; Waktu: Pukul 10.00 WIB, Tempat : di kantor TURUT TERGUGAT I, dilelang dengan harga Rp. 850.050.000 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) dengan Pemenang lelang TERGUGAT II.....” Hal tersebut dibuktikan sebagaimana data pada kantor Turut Tergugat II bahwa saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor 12172/Pengasinan Tercatat dan terdaftar atas nama Tergugat II berdasarkan kutipan risalah lelang tanggal 6 februari 2023;

- b. Berdasarkan uraian Turut Tergugat II di atas sudah cukup beralasan bahwa Penggugat sudah tidak memiliki *legal standing* terhadap Objek perkara, Dengan demikian Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat agar segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat II menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap hal yang telah diakui secara tegas;
3. Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat pada petitumnya pada halaman 6 sebagai berikut :

*“Memerintah Turut Tergugat II untuk tidak memindah tangankan Sertifikat Hak Milik No. 12172 yang terletak di kelurahan pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan sebidang tanah dengan luas 400 m2 dan bangunan dengan luas 219 m2 , sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap”*

Berdasarkan dalil Penggugat di atas Turut Tergugat II mendalilkan sebagai berikut :

*Hal. 28 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- a. Bahwa sebagaimana data pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Turut Tergugat II) saat ini Sertipikat Hak Milik Nomor 12172/Pengasinan Tercatat dan terdaftar atas nama Oktobyanto Tri Raharjo (Tergugat II) berdasarkan kutipan risalah lelang Nomor 75/31/2023 tanggal 06 Februari 2023 yang dibuat pejabat lelang jo kutipan tanggal 09 Februari 2023 oleh Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bekasi;
- b. Bahwa sebagaimana dokumen pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Turut Tergugat II) bahwa peralihan hak tersebut dicatatkan pada tanggal 28 Februari 2023 dimana hal tersebut dilaksanakan sebelum gugatan Gugatan Penggugat di ajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terdaftar pada tanggal 3 Mei 2023;
- c. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Bekasi (Turut Tergugat II) dalam melakukan perubahan Hak atas tanah terhadap objek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 12172/Pengasinan telah sesuai dengan Peraturan dan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan Dan Hak Atas Tanah;
- d. Bahwa berdasarkan uraian Turut Tergugat II di atas Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang Terhormat untuk berkenan kiranya menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Berdasarkan hal-hal yang telah Turut Tergugat II uraikan tersebut di atas, terdapat cukup alasan hukum untuk menolak atau mengesampingkan dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya. Oleh karena itu dengan hormat Turut Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, memutuskan dan menetapkan dengan amar sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya;

Hal. 29 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya gugatan ini;

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat I memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat III** telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal **11 Oktober 2023**, yang pada pokoknya sebagai berikut :

### I. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Penggugat dalam Halaman 5 bersifat kabur karena mencantumkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) sebagai dasar dalil untuk meminta Turut Tergugat III melakukan pengawasan terhadap Tergugat I, tanpa menyebutkan secara spesifik Nomor, Tahun dan Judul POJK tersebut;
2. Bahwa Gugatan Penggugat juga bersifat kabur, karena sebagaimana diakui Penggugat dalam Gugatan, permasalahan dalam perkara *a quo* terkait dengan pelaksanaan lelang atas agunan berdasarkan perjanjian kredit, yang mana perjanjian tersebut bersifat keperdataan dan tidak terkait Turut Tergugat III;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 jo. Pasal 1338 jo. Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang mengatur bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat pihak yang membuat perjanjian;
4. Bahwa hal ini sejalan pula dengan Putusan MA Nomor 1270 K/Pdt/1991 yang menyatakan “...suatu perjanjian hanya mengikat kepada mereka, sehingga gugatan yang menarik Tergugat I dan III yang tidak ikut menandatangani perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima..” (vide M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, hlm. 115);
5. Bahwa adanya hubungan hukum antara para pihak dalam suatu gugatan dipertegas juga dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 294

*Hal. 30 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

K/Sip/1971 tanggal 7 Juni 1971 disebutkan bahwa: "...suatu gugatan haruslah diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan orang yang digugat...";

6. Bahwa dengan tidak adanya dasar fakta (*feitelijk grond*) dan dasar hukum (*rechtelijk grond*) yang jelas bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat III dalam gugatan *a quo*, maka gugatan bersifat kabur (*obscuur libel*);

7. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, sepatutnya Gugatan dan dalil Penggugat terhadap Turut Tergugat III ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak dalil Penggugat dalam Halaman 5 Gugatan yang pada pokoknya meminta Turut Tergugat III melakukan pengawasan khusus, memberikan sanksi/peringatan, dan/atau menutup usaha Tergugat I, karena dalil tersebut tidak berdasar;

2. Bahwa perjanjian kredit dan pengikatan agunan kredit merupakan perjanjian perdata yang tunduk pada 1320 KUHPerdata dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah (UU Hak Tanggungan);

3. Bahwa perjanjian kredit antara bank dengan masing-masing nasabah, pengikatan agunan, maupun penilaian atas agunan tidak termasuk dalam obyek pengawasan Turut Tergugat III mengingat kegiatan tersebut melekat pada operasional harian bank in casu sehari-hari, sehingga tidak ada dasar hukum (*rechtelijkegrond*) maupun dasar fakta (*feitelijkegrond*) yang mendasari dalil Penggugat tersebut;

4. Bahwa pengenaan sanksi/teguran atau penutupan kegiatan usaha, merupakan tindakan administratif yang harus didasarkan pada adanya pelanggaran, berdasarkan hasil pemeriksaan, bukan karena adanya sengketa keperdataan;

5. Bahwa ruang lingkup tugas, fungsi, dan wewenang pengawasan serta pengaturan OJK *in casu* Turut Tergugat III telah ditentukan pada Pasal 5 jo. pasal 6 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK);

6. Bahwa ruang lingkup tugas, fungsi, dan wewenang pengawasan serta pengaturan OJK berdasarkan UU OJK telah ditentukan pada Pasal 5 jo. pasal 6 jo. Pasal 8 jo. Pasal 9 UU OJK;

7. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas, jelas bahwa ruang lingkup pengawasan OJK adalah terhadap kegiatan sektor jasa keuangan, yang masing-masing sektor jasa keuangan dimaksud memiliki

*Hal. 31 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

undang-undang tersendiri (dhi. di Sektor Perbankan didasarkan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan dan Peraturan Pelaksanaannya), sebagaimana yang telah ditentukan dalam Pasal 5 jjs. Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8 UU OJK;

8. Bahwa, kegiatan usaha yang dilakukan Tergugat I berupa pemberian kredit merupakan kegiatan usaha utama bank sesuai dengan Pasal 6 ayat 1 huruf b UU Perbankan dijelaskan bahwa memberikan kredit adalah salah satu usaha bank.

9. Bahwa terkait dengan pelaksanaan lelang diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Lelang (PMK 27/2017), yang memuat ketentuan mengenai tanggung jawab dalam penentuan nilai limit dan harga lelang, merupakan kewenangan Kementerian Keuangan *in casu* Turut Tergugat I;

10. Bahwa dalam pelaksanaan kegiatan pemberian kredit, ketentuan hukum yang berlaku pada saat perjanjian kredit dibuat oleh Penggugat dan Tergugat I yaitu Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.03/2018 Tentang Kualitas Aset Produktif Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat (POJK 33/2018);

11. Bahwa POJK 33/2018 telah mengatur mengenai kewajiban bank memiliki kebijakan perkreditan yang dalam praktik berupa *standard operating procedure* (SOP) sebagai pedoman pemberian kredit yang pada pokoknya bertujuan agar pemberian kredit oleh bank dapat dilaksanakan berdasarkan asas-asas perkreditan yang sehat (vide Pasal 3 ayat (1)). Dengan demikian terkait dengan pemberian kredit, pengikatan agunan, penetapan kredit macet dan keputusan terkait lelang terhadap agunan mengacu pada SOP Tergugat I;

12. Bahwa terkait proses penyelesaian kredit bermasalah telah diatur dalam Bab VI Lampiran POJK SOP Bank, pada pokoknya disebutkan bahwa cakupan fungsi pengawasan kredit atau pembiayaan antara lain pemantauan perkembangan kegiatan debitur dan pelaksanaan penilaian kolektabilitas kredit sesuai dengan ketentuan OJK;

13. Bahwa dalam POJK 33/2018 juga telah diatur mengenai kewajiban bank untuk menerapkan prinsip kehati-hatian agar kualitas kredit tetap lancar (vide Pasal 2);

Hal. 32 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 2

(1) *Penyediaan dana BPR pada Aset Produktif wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian;*

(2) *Untuk melaksanakan prinsip kehati-hatian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Direksi BPR wajib menilai, memantau, dan mengambil langkah yang diperlukan agar kualitas Aset Produktif tetap lancar;*

14. Bahwa dalam gugatan, tidak ada satupun dalil yang menyatakan Penggugat pernah menyampaikan pengaduan kepada Turut Tergugat III terkait permasalahan dalam perkara *a quo*;

15. Bahwa pengaturan terkait mekanisme pengaduan, tertuang dalam POJK Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan (POJK 6/2022) sejak 18 April 2022, serta dalam POJK Nomor 31 /POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan Oleh Otoritas Jasa Keuangan (POJK 31/2020);

16. Namun demikian, mengingat Penggugat melakukan upaya penyelesaian sengketa dengan mengajukan gugatan *a quo*, maka sesuai dengan ketentuan POJK Perlindungan Konsumen, Otoritas Jasa Keuangan (Turut Tergugat III) tidak menangani sengketa yang sedang dalam proses lembaga peradilan (*vide* Pasal 10 POJK 31/2020);

17. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, telah terbukti Turut Tergugat III telah melaksanakan fungsi dan kewenangannya serta tidak lalai dalam melakukan pengawasan terhadap Tergugat I, sehingga seluruh dalil Penggugat terhadap Turut Tergugat III sudah selayaknya ditolak, serta sudah sepatutnya Turut Tergugat III dikeluarkan dari perkara ini, sebagaimana asas *point d'interest point d'action* yang berarti bahwa barangsiapa mempunyai kepentingan dapat mengajukan tuntutan hak atau gugatan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Turut Tergugat III memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memberikan putusan sebagai berikut:

## Dalam Eksepsi:

1. Menerima seluruh Eksepsi Turut Tergugat III;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat II dan mengeluarkan Turut Tergugat III dari perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III tidak dapat diterima; dan

*Hal. 33 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

## Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat kepada Turut Tergugat III atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat sebatas kepada Turut Tergugat III tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat III dan mengeluarkan Turut Tergugat III dari perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

atau

*ex aequo et bono* (mohon putusan yang seadil-adilnya);

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat I, II, Turut Tergugat I, II dan Turut Tergugat III, Penggugat mengajukan replik pada tanggal 18 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa atas replik Penggugat tersebut, Tergugat I, II, Turut Tergugat I, II dan Turut Tergugat III mengajukan Duplik pada tanggal 25 Oktober 2023;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti berupa bukti surat, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai secukupnya, berupa :

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Setiawan, diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.12172 atas nama Setiawan, diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pelaksanaan Lelang Nomor : 011/BPRSUM-LGL/Lelang/II/2023, tanggal 06 Januari 2023, diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Kwitansi Pembayaran Lelang N0.27/KNL.080204/2023, diberi tanda bukti P-4;
5. Fotocopy Laporan Penilaian Properti Rumah Tinggal milik Setiawan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik Agus, Ali, Firdaus dan Rekan NIKJPP : 2.15.0134, Nomor Laporan : 012A/KJPP.AAF/AD-BPR/STN/III/2018 tertanggal 13 Februari 2018, diberi tanda bukti P-5;
6. Fotocopy Perjanjian Kredit No. 006/KMK/II/18 tanggal 20 Februari 2018, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotocopy surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan No.32 tanggal 31 Juli 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Aline Shinta Darsono, SH.,M.Kn., diberi tanda bukti P-7;

Hal. 34 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

8. Fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No.29/2018 tanggal 02 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Iznillah, SH., M.Kn., Kota Bekasi, diberi tanda bukti P-8;
9. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 08152/2018 peringkat 1 yang dikukuhkan dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Bekasi tanggal 04 September 2018, diberi tanda bukti P-9;
10. Fotocopy Addendum atas Perjanjian Kredit No. 004/KMK/III/19 Tanggal 20 Februari 2019, diberi tanda bukti P-10;
11. Fotocopy Addendum atas Perjanjian Kredit No. 002/KMK/III/2020 Tanggal 20 Februari 2020, diberi tanda bukti P-11;
12. Fotocopy Perjanjian Kredit No. 008/KMK/IV/2020 tanggal 30 April 2020, diberi tanda bukti P-12;
13. Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit No.008.1/KMK/VIII/2022 tanggal 12 Agustus 2022, diberi tanda bukti P-13;
14. Fotocopy SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) dari OJK tanggal Update 06 Mei 2020, diberi tanda bukti P-14;
15. Fotocopy SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) dari OJK tanggal Update 06 Mei 2020, diberi tanda bukti P-15;
16. Fotocopy SLIK (Sistem Layanan Informasi Keuangan) dari OJK tanggal Update 12 Juli 2022, diberi tanda bukti P-16;
17. Fotocopy Surat Keterangan tentang tanah dan bangunan No.973/01-KI.Pgs tanggal 14 November 2023, diberi tanda bukti P-17;
18. Fotocopy Daftar alat bukti surat dari Bobi Taufik Rahman & Parners selaku kuasa hukum Tergugat I tanggal 01 November 2023, diberi tanda bukti P-18;
19. Fotocopy daftar bukti dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi, diberi tanda bukti P-19;
20. Fotocopy Undang Undang Republik Indonesia No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah, diberi tanda bukti P-20;
21. Fotocopy penjelasan atas Undang Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang berkaitan dengan tanah, BAB I penjelasan umum angka 8, diberi tanda bukti P-21;
22. Fotocopy Pasal 10 (1) UU No.4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta penjelasannya, diberi tanda bukti P-22;
23. Fotocopy Pasal 15 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta penjelasannya, diberi tanda bukti P-23;
24. Fotocopy Pasal 3 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta penjelasannya, diberi tanda bukti P-24;

*Hal. 35 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Fotocopy Pasal 18 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta penjelasannya, diberi tanda bukti P-25;
26. Fotocopy Pasal 20 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan : lelang dapat disimpangi dan foto itikad baik Penggugat dalam upaya menjual anggunannya dengan harga wajar dan kepatutan yang berlaku di masyarakat, diberi tanda bukti P-26;
27. Fotocopy Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, diberi tanda bukti P-27;
28. Fotocopy Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, diberi tanda bukti P-28;
29. Fotocopy Pasal 1365 dan 1366 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, diberi tanda bukti P-29;
30. Fotocopy Surat Balasan dari PT. BPR Sarana Utama Multidana tanggal 24 Juni 2022, diberi tanda bukti P-30;
31. Fotocopy Pasal 20 UU No.4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan atas tanah beserta penjelasannya, diberi tanda bukti P-31;
32. Fotocopy Surat Pengaduan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi dan tanda terima surat tertanggal 29 Desember 2023, diberi tanda bukti P-32;
33. Fotocopy Surat Pengaduan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi dan tanda terima surat tertanggal 29 Desember 2023, diberi tanda bukti P-33;

Menimbang, bahwa selain mengajukan surat-surat bukti sebagaimana tersebut di atas, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan di persidangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Yanes Sudrajat**, Tempat dan tanggal lahir Garut, 01 Januari 1979, agama Islam, alamat : Sukagalih RT 004 / RW 012 Kel/Desa. Sukamanah, Kec. Cipedes, Kota Tasikmalaya dibawah sumpah saksi pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi mengenal Penggugat sebagai teman;
  - Bahwa saksi mengetahui penjualan aset dan pelaporan di OJK;
  - Bahwa saksi mengetahui Penggugat mempunyai hutang/kredit di BPR tapi jumlah dan jangka waktunya lupa;
  - Bahwa saksi menemani Penggugat ke BPR untuk menego keringanan angsuran;

Hal. 36 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa saksi mengetahui Penggugat menjual salah satu aset yang menjadi agunan kredit di BPR dan hasil dari penjualan salah satu aset tersebut di setorkan ke BPR untuk mengurangi /meringankan nilai kredit / sisa kredit yang ada;

- Bahwa saksi mendampingi Penggugat ke OJK untuk melakukan pengaduan;

- Bahwa saksi merasa kaget karena aset Penggugat yang berlokasi di Jl. H. Milun di Lelang dengan dasar lelang Perjanjian Kredit Nomor. 006/KMK/II/2018 tanggal 20 Februari 2018 pada hal menurut hasil laporan dari OJK Perjanjian Kredit Nomor. 006/KMK/II/2018 tanggal 20 Februari 2018 telah Lunas;

2. Saksi **Cahyo Wiranto Wibowo**, Tempat dan tanggal lahir Jakarta, 8 Mei 1974, agama Islam, alamat : Kedungwringin RT 005 / RW 005 Kel/Desa. Kedungwringin, Kec. Patikraja, Kab. Banyumas, dibawah sumpah saksi pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi mengenal Penggugat sebagai teman ;

- Bahwa saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat 1 ada masalah hutang piutang;

- Bahwa saksi mengetahui hutang Penggugat tahun 2018 ;

- Bahwa saksi mengetahui jangka waktu hutang Penggugat ada 2 yaitu 1 tahun dan 5 tahun ;

- Bahwa saksi menyampaikan bahwa terhadap hutang piutang tersebut Penggugat menjaminkan 2 rumah yang berlokasi di Kel. Pengasinan, Kec. Rawalumbu, Kota Bekasi ;

- Bahwa saksi menyampaikan kalau hutang Penggugat belum selesai ;

- Bahwa saksi menyampaikan kalau lelang hak tanggungan tersebut cacat dikarenakan perjanjian kredit yang untuk dasar lelang adalah Perjanjian Kredit Nomor. 006/KMK/II/2018 tanggal 20 Februari 2018 dimana Perjanjian Kredit Nomor. 006/KMK/II/2018 sudah tidak berlaku lagi dikarenakan telah timbul perjanjian kredit baru yaitu Perjanjian Kredit No. 008/KMK/IV/2020 tanggal 30 April 2020. Dengan tidak berlakunya Perjanjian Kredit Nomor. 006/KMK/II/2018 berarti Hak Tanggungannya (HT) sudah tidak berlaku lagi ;

- Bahwa Perjanjian Kredit Nomor. 006/KMK/II/2018 merupakan perjanjian awal kemudian timbul perjanjian baru yaitu Perjanjian Kredit No. 008/KMK/IV/2020 ;

*Hal. 37 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa saksi menyampaikan jarak antara Perjanjian Kredit Nomor. 006/KMK/II/2018 dan Perjanjian Kredit No. 008/KMK/IV/2020 jaraknya 2 tahun ;
- Bahwa saksi menyampaikan kalau Perjanjian Kredit Nomor. 006/KMK/II/2018 sudah tidak berlaku lagi dikarenakan telah terbit perjanjian baru yaitu Perjanjian Kredit No. 008/KMK/IV/2020 dan diperjelas serta diperkuat oleh SLIK dari OJK yang menyatakan bahwa Perjanjian Kredit Nomor. 006/KMK/II/2018 telah LUNAS ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada tidaknya surat lunas dari BPR tapi saksi mengetahui kalau Perjanjian Kredit Nomor. 006/KMK/II/2018 telah LUNAS berdasarkan SLIK dari OJK yang merupakan laporan dari pihak BPR (Tergugat I) ;
- Bahwa saksi tidak melihat laporan dari BPR ke OJK tentang Lunasnya Perjanjian Kredit Nomor. 006/KMK/II/2018 tapi hanya melihat dari SLIK OJK ;
- Bahwa saksi menyampaikan kalau Perjanjian Kredit No. 008/KMK/IV/2020 adalah Perjanjian Baru dan bukan Pinjaman baru karena Penggugat tidak menerima dana/uang dari BPR (Tergugat) dengan timbulnya Perjanjian Kredit No. 008/KMK/IV/2020 tapi hanya merubah fasilitas dan jangka kredit;
- Bahwa saksi menyampaikan bahwa pelaksanaan lelang pada bulan Februari 2023 ;
- Bahwa saksi menyampaikan kalau lelang agunan tersebut berhasil terjual dan tidak ada kelebihan uang jadi pas ;
- Bahwa saksi menyampaikan kalau Penggugat dalam gugatannya keberataan dengan Harga jual Lelang yang nilainya sangat rendah dan Pembatalan Lelang yang Cacat Hukum (syaratnya tidak sesuai) ;
- Bahwa saksi menyampaikan kalau harga jual lelang yang di Jl. H. Milun Kel. Pengasinan dengan luasnya 400 m<sup>2</sup> kurang pas / sangat rendah karena dilelang dengan harga Rp 850.000.000,- yang seharusnya bisa terjual dengan harga pasaran Rp 2.000.000.000,- melihat lokasi dan kondisi bangunan ;
- Bahwa saksi menyampaikan kalau Penggugat minta penggantian kerugian karena lelang dibawah harga pasar dan Pembatalan Lelang;
- Bahwa saksi menyampaikan kalau sampai saat ini Penggugat masih tinggal di rumah yang menjadi obyek lelang sampai sekarang ;
- Bahwa saksi menyampaikan kalau Penggugat sudah berusaha untuk menjual sendiri secara mandiri rumah yang menjadi obyek lelang sebelum terjadi lelang ;

*Hal. 38 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa saksi menyampaikan kalau rumah yang menjadi obyek lelang hampir saja terjadi transaksi jual beli akan tetapi gagal dikarenakan pembeli dalam mengajukan pembiayaan pembelian rumah tersebut ditolak oleh pihak perbankan (pengajuan KPR) ;

- Bahwa saksi menyampaikan kalau sebelum lelang ada yang menawar tapi harganya belum masuk terlalu rendah karena tidak sesuai dengan lokasi dan kondisi rumah ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan alasan-alasan dalam jawabannya, Tergugat I mengajukan alat bukti berupa bukti surat, telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai secukupnya, berupa:

1. Fotocopy Perjanjian Kredit No. 006/KMK/II/18 tanggal 20 Februari 2018, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit No. 004/KMK/II/2019, tanggal 20 Februari 2019, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit No. 002/KMK/II/2020, tanggal 20 Februari 2020 , diberi tanda bukti T.I-3;
4. Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit No. 008/KMK/IV/2020, tanggal 30 April 2020, diberi tanda bukti T.I-4;
5. Fotocopy Surat Peringatan I, No. 20/SPI/BPRSUM/10/2020, dari PT. BPR Sarana Utama Multidana yang ditujukan kepada Setiawan, tanggal 3 Oktober 2020, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Fotocopy Surat Peringatan II No. 07/SP II/BPRSUM/10/2020 dari PT. BPR Sarana Utama Multidana yang ditujukan kepada Setiawan, tanggal 12 Oktober 2020, diberi tanda bukti T.I-6;
7. Fotocopy Surat Peringatan III No. 03/SP III/BPRSUM/10/2020 dari PT. BPR Sarana Utama Multidana yang ditujukan kepada Setiawan, tanggal 20 Oktober 2020 , diberi tanda bukti T.I-7;
8. Fotocopy Salinan Risalah Lelang No. 1034/31/2021 tanggal 25 November 2021, diberi tanda bukti T.I-8;
9. Fotocopy Salinan Risalah Lelang No. 381/31/2022 tanggal 10 Mei 2022, diberi tanda bukti T.I-9;
10. Fotocopy Addendum Perjanjian Kredit No. 008.1/KMK/VIII/2022, tanggal 12 Agustus 2022, diberi tanda bukti T.I-10;
11. Fotocopy Surat Peringatan I No. 054/SP I/BPRSUM/10/2022, dari PT. BPR Sarana Utama Multidana yang ditujukan kepada Setiawan, tanggal 3 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.I-11;

Hal. 39 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

12. Fotocopy Surat Peringatan II No. 58/SP II/BPRSUM/10/2022, dari PT. BPR Sarana Utama Multidana yang ditujukan kepada Setiawan, tanggal 6 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.I-12;
13. Fotocopy Surat Peringatan III No. 062/SP III/BPRSUM/10/2022, dari PT. BPR Sarana Utama Multidana yang ditujukan kepada Setiawan, tanggal 10 Oktober 2022, diberi tanda bukti T.I-13;
14. Fotocopy Salinan Risalah Lelang No. 75/31/2023, tanggal 6 Februari 2023, diberi tanda bukti T.I-14;
15. Fotocopy Salinan Surat Kuasa membebankan Hak Tanggungan Nomor : 32, tanggal 31 Juli 2018, diberi tanda bukti T.I-15;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan saksi ataupun ahli dipersidangan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan jawabannya, Tergugat II juga mengajukan alat bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai secukupnya, berupa :

1. Fotocopy Kutipan Risalah Lelang Nomor: 75/31/2023, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Fotocopy Bukti kepemilikan SHM 12172/Pengasinan, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Fotocopy Surat Somasi ke-1 dari Tergugat 2 kepada Penggugat tertanggal 8 Mei 2023 dan Surat Somasi ke-2 dari Tergugat 2 kepada Penggugat tertanggal 24 Mei 2023, diberi tanda bukti T.II-2;

Menimbang, bahwa Tergugat II tidak mengajukan saksi ataupun ahli dipersidangan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I untuk membuktikan jawabannya, dipersidangan melalui kuasa hukumnya mengajukan alat bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya dan telah pula dibubuhi materai secukupnya, berupa:

1. Fotocopy Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Dan Permohonan Pengantar SKPT Nomor 476/ BPRSUM-LGL/ Lelang/ XI/2022 tanggal 28 November 2022, diberi tanda bukti TT.I-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Pertanggungjawaban Nomor 477/ BPRSUM-LGL/ Lelang/ XI/2022 tanggal 20 November 2022, diberi tanda bukti TT.I-2;
3. Fotocopy Perjanjian Kredit Nomor 006/KMK/11/18 tanggal 29 Februari 2018, diberi tanda bukti TT.I-3;
4. Fotocopy Surat Peringatan 1 (satu), surat peringatan 2 (dua), dan surat peringatan 3 (tiga), diberi tanda bukti TT.I-4;

Hal. 40 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 12172/Pengasinan, diberi tanda bukti TT.I-5;
6. Fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan nomor 08152/2018 tanggal 04 September 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 29/2018 tanggal 02/08/2018, diberi tanda bukti TT.I-6;
7. Fotocopy Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-3369/ KNL. 0802/ 2022 tanggal 13 Desember 2022 perihal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda bukti TT.I-7;
8. Fotocopy Pengumuman Lelang pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan melalui selebaran tertanggal 05 Januari 2023 dan pengumuman lelang eksekusi hak tanggungan tanggal 20 Januari 2023 melalui surat kabar Radar Bekasi sebagai Pengumuman Kedua, diberi tanda bukti TT.I-8;
9. Fotocopy Risalah Lelang Nomor 75/31/2023 tanggal 06 Februari 2023, diberi tanda bukti TT.I-9;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi ataupun ahli dipersidangan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II untuk membuktikan jawabannya telah pula mengajukan alat bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya dan tela pula dibubuhi materai secukupnya, berupa :

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 12172/Rawalumbu , diberi tanda bukti TT.II-1;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi ataupun ahli dipersidangan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III untuk membuktikan jawabannya telah pula mengajukan alat bukti surat yang telah disesuaikan dengan aslinya dan tela pula dibubuhi materai secukupnya, berupa :

1. Fotocopy Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan (UU OJK), diberi tanda bukti TT.III-1;
2. Fotocopy Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), diberi tanda bukti TT.III-2;
3. Fotocopy Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 33/POJK.03/2018 Tentang Kualitas Aset Produktif Dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aset Produktif Bank Perkreditan Rakyat (POJK 33/2018), diberi tanda bukti TT.III-3;

Hal. 41 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Fotocopy POJK Nomor 6/POJK.07/2022 tentang Perlindungan Konsumen dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan (POJK 6/2022), diberi tanda bukti TT.III-4A;
5. Fotocopy POJK Nomor 31 /POJK.07/2020 tentang Penyelenggaraan Layanan Konsumen Dan Masyarakat Di Sektor Jasa Keuangan Oleh Otoritas Jasa Keuangan (POJK 31/2020), diberi tanda bukti TT.III-4B;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi ataupun ahli dipersidangan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan kuasa Turut Tergugat III, masing-masing secara elektronik telah mengajukan kesimpulannya.;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan yang telah dicatat dalam berita acara dan guna menyingkat putusan, berita acara tersebut harus dianggap dimasukan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa para pihak tidak ada mengajukan hal-hal lainnya dan mohon diberikan putusan.;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

### Dalam Provisi.

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya menuntut Memerintahkan Turut TERGUGAT II untuk tidak memindah tangankan Sertifikat Hak Milik No. 12172 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan sebidang tanah dengan Luas 400 m2 dan bangunan dengan Luas 219 m2, sampai putusan ini berkekuatatn hukum tetap, dan Memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk melakukan penaksiran ulang Sertifikat Hak Milik No. 12172 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan sebidang tanah dengan Luas 400 m2 dan Luas bangunan 219 m2 dengan Standar Penilaian Indonesia menggunakan appraisal;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Penggugat tersebut dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pengaturan Putusan Provisi tidak diatur secara tegas, melainkan secara implisit dalam Pasal 180 ayat (1) Het Herziene Indlandsch Reglement ("HIR") dan Pasal 191 ayat (1) Rechtsreglement voor de

*Hal. 42 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Buitengewesten ("RBg"). dan Pasal 287 Rv tersebut, Hal tersebut sejalan dengan pendapat Retnowulan Sutantio, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Penerbit CV Mandar Maju, Cetakan X, 2005, halaman 110, sebagai berikut: "*Putusan provisionil adalah putusan yang dijatuhkan sehubungan dengan tuntutan dalam pokok perkara, dan sementara itu diadakan tindakan-tindakan pendahuluan untuk kefaedahan salah satu pihak atau kedua belah pihak. Putusan semacam itu banyak dipergunakan dalam acara singkat dan dijatuhkan oleh karena segera harus diambil tindakan. Misalnya dalam hal atap rumah yang disewa oleh penggugat dirusak oleh tergugat sedangkan pada waktu itu musim hujan sehingga tergugat harus segera dihukum untuk memperbaiki atap tersebut*".

Menimbang, bahwa tuntutan provisi Penggugat tersebut yaitu memerintahkan Turut Tergugat II tidak memindah tangankan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.12172 dan memerintahkan Tergugat I untuk melakukan penafsiran ulang terhadap Sertifikat Hak Milik (SHM) No.12172 berupa sebidang tanah dengan Luas 400 m2 dan bangunan dengan Luas 219 m2 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dan memerintahkan Tergugat I untuk menaksir ulang nilai jual objek jaminan menurut pendapat Majelis bahwa tuntutan provisi Penggugat tersebut telah memasuki substansi pokok perkara dimana gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum mengenai keberatan Penggugat terhadap pelepasan objek jaminan kredit dibawah nilai jual harga pasar, oleh karena itu tuntutan provisi Penggugat harus ditolak.;

## Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi secara umum bahwa gugatan Penggugat kabur dengan alasan Bahwa PENGGUGAT telah gagal menguraikan apalagi membuktikan mengenai pemenuhan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, Yurisprudensi maupun Doktrin Hukum perihal unsur Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan pada TERGUGAT I sehingga dalam surat gugatannya tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Oleh karenanya patut, layak, dan beralasan hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* menyatakan gugatan ini tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II dalam jawabannya atas gugatan Penggugat terdapat eksepsi mengenai gugatan Penggugat mengandung

*Hal. 43 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kekacauan dan ketidakjelasan (*obscuur libel*) dengan mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan melawan hukum akan tetapi dalam posita gugatan Penguat mengandung muatan Wanprestasi dan Penggugat dalam dengan melibatkan Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai Turut Tergugat II sangat kabur (*OBSCUUR LIBEL*) dan tidak jelas karena tidak ada perbuatan yang melawan hukum dari Turut Tergugat II yang merugikan Penggugat karena yang menjadi inti gugatan Para Penggugat terkait adanya perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I, hal tersebut menunjukkan bahwa dasar Gugatan (*fundamentum petendi*) Penggugat tidak jelas, sehingga Gugatan Penggugat tersebut menjadi kabur dan tidak memenuhi syarat formal suatu Gugatan.

Menimbang, bahwa Turut Tergugat III dalam jawabannya mengajukan hal yang sama mengenai gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas mengenai Penggugat tidak mencantumkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) sebagai dasar dalil untuk meminta Turut Tergugat III melakukan pengawasan terhadap Tergugat I, tanpa menyebutkan secara spesifik Nomor, Tahun dan Judul POJK tersebut. Dan mengenai dengan tidak adanya dasar fakta (*feitelijk grond*) dan dasar hukum (*rechtelijk grond*) yang jelas bagi Penggugat untuk menarik Turut Tergugat III dalam gugatan *a quo*, maka gugatan bersifat kabur (*obscuur libel*).

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III Majelis tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) akan mempertimbangkan sebagaimana dibawah ini.;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat I tersebut di atas, majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

- Bahwa *Exceptio Obscure Libel* adalah surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan tidak jelas. Hal ini merujuk pada ketentuan Pasal 8 Rv yang menegaskan, pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, demi kepentingan beracara (*process doelmatigheid*) dan dalam praktik eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*) berbentuk:

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan (*Vide* Putusan MA No. 1145 K/Pdt/1984);
2. Tidak jelasnya objek sengketa yang meliputi tidak disebutkan batas-batas objek sengketa, luas objek sengketa berbeda dengan pemeriksaan setempat, tidak disebutkan letak tanah dan tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai tergugat;
3. Petitum gugatan tidak jelas yang meliputi petitum tidak dirinci dan kontradiksi antara posita dengan petitum;

*Hal. 44 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

## 4. Masalah posita wanprestasi atau perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat bahwa yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat yaitu mengenai keberatan lelang hak tanggungan tanggal 6 Februari 2023 oleh Turut Tergugat I berupa Sertifikat Hak Milik No. 12172 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan luas tanah 400 m2 dan luas bangunan 219 m2 sebagai agunan jaminan kredit yang dibuat dibawah tangan nomor 006/KMK/II/18, tertanggal 20 Februari 2018 berserta adendum dari perjanjian kredit tersebut dari permohonan Tergugat I jauh dibawah standard harga pasar dan petitum Penggugat pada angka 4 yang meminta untuk dibatalkan lelang tersebut yang merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam pasal 1365 KUHPerdara yang telah menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT sehingga posita dan petitum gugatan Penggugat telah jelas diuraikan mengenai dasar hukumnya perbuatan para Tergugat dan Turut Tergugat dalam gugatannya sehingga alasan Tergugat I tidak beralasan untuk diterima dan harus ditolak.;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Turut Tergugat II gugatan Penggugat mengenai gugatan Penggugat mengandung kekacauan dan ketidakjelasan (*obscuur libel*) dengan mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan melawan hukum akan tetapi dalam posita gugatan Penggugat mengandung muatan Wanprestasi dan Penggugat dalam dengan melibatkan Kantor Pertanahan Kota Bekasi sebagai Turut Tergugat II sangat kabur (*OBSCUUR LIBEL*), dipertimbangkan oleh Majelis gugatan Penggugat sudah cukup jelas, karena uraian *fundamentum petendi* atau *posita* serta *petitum* tentang wanprestasi sehingga di dalam gugatan Penggugat tidak ada kontradiksi antara dalil Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, dengan demikian eksepsi Tergugat harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya eksepsi Turut Tergugat III mengenai gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas mengenai Penggugat tidak mencantumkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan (POJK) sebagai dasar dalil untuk meminta Turut Tergugat III melakukan pengawasan terhadap Tergugat I, tanpa menyebutkan secara spesifik Nomor, Tahun dan Judul POJK tersebut. Menurut pendapat Majelis eksepsi Turut Tergugat III tidak beralasan untuk diterima dikarenakan Penggugat dalam gugatannya pada angka 15 telah menguraikan secara jelas tentang fungsi dan peran Tegugat III dalam kaitannya terhadap perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud ketentuan pasal 54 peraturan ojk tersebut, dengan demikian eksepsi inipun harus juga ditolak.;

Hal. 45 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan eksepsi dari Turut Tergugat I tentang **Eksepsi Non Persona Standi In Judicio dan Eksepsi Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak**, dalam jawaban Turut Tergugat I.;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya mengajukan **Eksepsi Non Persona Standi In Judicio** terhadap gugatan Penggugat dengan alasan penyebutan *person* Turut Tergugat I di dalam gugatan Penggugat tidak tepat dan keliru, karena tidak mengaitkan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat yang merupakan instansi atasan Turut Tergugat I, hal tersebut dikarenakan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi bukan merupakan badan hukum yang berdiri sendiri melainkan merupakan *ex officio* dari Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara dan Kantor Wilayah DJKN Jawa Barat. Dengan demikian maka, Turut Tergugat I tidak memiliki kedudukan untuk dapat digugat dalam perkara di muka Peradilan Umum apabila tidak dikaitkan dengan Badan Hukum induknya / instansi atasannya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Tergugat I di atas, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut bahwa Penggugat dalam gugatannya menarik Turut Tergugat I telah tepat dan benar dikarenakan Turut Tergugat I suatu instansi Lembaga keuangan dalam hal pelaksana lelang dalam melakukan pelelangan atas objek agunan dari perjanjian kredit milik dari Penggugat atas permohonan Tergugat I, oleh karena itu alasan eksepsi Turut Tergugat I mengenai Non Persona standi in judicio harus ditolak.;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat mengajukan **Eksepsi Mohon Dikeluarkan sebagai Pihak**, dengan alasan Bahwa kedudukan Turut Tergugat I pada dasarnya hanya bertindak sebagai Instansi Pemerintah yang diberikan kewenangan untuk melaksanakan lelang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Turut Tergugat I mohon untuk dikeluarkan sebagai pihak dalam perkara *a quo* dikarenakan telah terbukti secara sah menurut hukum berdasarkan Surat Pernyataan Nomor 477/BPRSUM-LGL/Lelang/XI/2022 tanggal 28 November 2022 yang ditandatangani oleh Bobi Taufik Rahman selaku Ka. Bag Legal dan Effendi Agus selaku Direktur pada PT BPR Sarana Utama Multidana yang menyatakan bahwa PT. Bank Perkreditan Rakyat Sarana Utama Multidana bertanggung jawab dengan ini membebaskan Pejabat Lelang dari KPKNL.;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Turut Tergugat I sebagaimana tersebut di atas, majelis mempertimbangkan sebagai berikut bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat dalam gugatannya yaitu Tindakan Turut Tergugat I

*Hal. 46 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang melakukan lelang agunan milik Penggugat dibawah harga pasar sehingga merugikan Penggugat dan hal tersebut telah memasuki substansi pokok perkara oleh karena itu eksepsi inipun harus pula ditolak.;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis mempertimbangkan eksepsi dari Turut Tergugat II selain gugatan Penggugat kabur yang telah dipertimbangkan di atas, juga mengajukan eksepsi mengenai eksepsi **Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*)**, **eksepsi Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)**. Dan eksepsi Penggugat tidak memiliki **Legal Standing terhadap Objek Perkara**. sebagaimana dibawah ini.;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat II mengenai **Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*)**, dengan alasan Penggugat tidak mendalilkan hubungan hukum dalam permasalahan ini dengan Turut Tergugat II serta dalil gugatan Penggugat di atas hanya menjelaskan permasalahan antara Penggugat dan Tergugat I sehingga Turut Tergugat II mempertegas bahwa Gugatan Penggugat Salah Alamat (*ERROR IN PERSONA*).;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut bahwa Penggugat dalam gugatannya telah menguraikan secara jelas mengenai hubungan hukum dalam perkara a quo yaitu Turut Tergugat II dalam tuntutan provisi diperintahkan untuk tidak memindah tangankan Sertifikat Hak Milik No. 12172 yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat an. Setiawan (PENGGUGAT) dengan sebidang tanah dengan Luas 400 m2 dan bangunan dengan Luas 219 m2, sampai putusan ini berkekuatn hukum tetap, oleh karena itu eksepsi tersebut harus ditolak.;

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai **eksepsi Gugatan kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*)**. Dalam jawaban Turut Tergugat II dengan dalil bahwa tidak menjadikan KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) sebagai pihak didalam perkara ini dimana Penggugat beranggapan bahwa nilai pasar terhadap objek perkara dinilai berbeda dan dianggap menjadi pokok permasalahan oleh Penggugat.

Menimbang, bahwa alasan eksepsi tersebut menurut pendapat majelis tidak beralasan untuk diterima, hal tersebut dikarenakan Penggugat telah membuktikan dengan bukti surat bertanda P-5 mengenai nilai jual property terhadap agunan milik Penggugat, oleh karena itu Penggugat tidak mengikut sertakan KJPP sebagai pihak dalam gugatannya telah tepat dan benar, oleh karena itu eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak harus ditolak juga.;

Menimbang, bahwa eksepsi Turut Tergugat II selanjutnya mengenai **Penggugat tidak memiliki *Legal Standing* terhadap Objek Perkara**. Dengan alasan bahwa objek perkara atas sertipikat hak milik Nomor 12172/Pengasinan

Hal. 47 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tercatat atas nama Penggugat akan tetapi Penggugat telah menjelaskan secara jelas dan nyata telah beralih kepada Tergugat II berdasarkan risalah lelang.;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi dari Turut Tergugat II tersebut, menurut pendapat Majelis bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo adalah tentang keberatan Penggugat mengenai lelang agunan milik penggugat berupa sertifikat hak milik Nomor 12172/Pengasinan dibawah harga pasar, oleh karena itu eksepsi Turut Tergugat II tersebut telah memasuki subtansi pokok perkara dan akan dipertimbangkan bersamaan dengan pokok perkaranya, oleh karenanya eksepsi inipun harus ditolak.;

## Dalam Pokok Perkara.;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana terurai di atas

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan perbuatan melawan hukum yang pada pokoknya : Bahwa Penggugat merasa keberatan terhadap lelang Hak Tanggungan nomor 08152/2018 tanggal 04 September 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 29/2018 tanggal 02/08/2018, oleh Tergugat I melalui Turut Tergugat I dengan nilai jual dibawah harga pasar berupa Tanah dan bangunan dengan bukti kepemilikan (SHM) No. 12172 luas 400 m2 tercatat atas nama Setiawan (PENGGUGAT), yang terletak di Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi, Propinsi Jawa Barat milik Penggugat sebagai agunan dari perjanjian kredit Nomor 006/KMK/II/18, tanggal 20 Februari 2018 dalam dua bentuk fasilitas pinjaman yaitu fasilitas demand loan sebesar Rp.550.000.000.-(lima ratus lima puluh juta rupiah) dan fasilitas pinjaman berjangka sebesar Rp.700.000.000.-(tujuh ratus juta rupiah), yang sudah dilelang pada : Hari/Tanggal : , Senin, 06 Februari 2023; Waktu: Pukul 10.00 WIB, Tempat : di kantor TURUT TERGUGAT I, dilelang dengan harga Rp 850.050.000 (Delapan Ratus Lima Puluh Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) dan Tergugat II sebagai Pemenang lelang yang telah dibalik nama oleh Turut Tergugat II.;

Menimbang, bahwa dari gugatan Penggugat tersebut pokok masalah yang timbul dalam perkara a quo yaitu apakah Tindakan Tergugat I melalui Turut Tergugat I yang melakukan lelang Hak Tanggungan nomor 08152/2018 tanggal 04 September 2018 dan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 29/2018 tanggal 02/08/2018, sebagai agunan dari perjanjian kredit milik Penggugat dibawah harga pasar sebagai pelunasan utang/piutang merupakan Tindakan perbuatan melawan hukum ?.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat telah dibantah oleh Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, menurut azas pembagian beban

*Hal. 48 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

pembuktian sebagaimana tercantum dalam pasal 163 HIR, bahwa kedua belah pihak, baik Penggugat maupun Para Tergugat dan Para Turut Tergugat dapat dibebankan dengan pembuktian, dimana Penggugat wajib membuktikan mengenai peristiwa yang didalilkan dalam gugatannya sedangkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat, berkewajiban membuktikan kebenaran dari jawabannya.;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan bukti bertanda P-33 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Yanes Sudrajat dan saksi Cahyo Wiranto Wibowo.;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Tergugat I juga mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda T.I-1 sampai dengan bukti surat yang diberi tanda T.I-15, dan Tergugat I tidak mengajukan saksi ataupun ahli.;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Tergugat II juga mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda T.II-1 sampai dengan bukti surat yang diberi tanda T.II-3, dan Tergugat II tidak mengajukan saksi ataupun ahli.;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat I juga mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda TT.I-1 sampai dengan bukti surat yang diberi tanda TT.I-9, dan Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi ataupun ahli.;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat II juga mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda TT.II-1 dan Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi ataupun ahli.;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil jawabannya, Turut Tergugat III juga mengajukan alat bukti berupa bukti surat yang diberi tanda TT.III-1 sampai dengan bukti surat yang diberi tanda TT.III-4B, dan Turut Tergugat III tidak mengajukan saksi ataupun ahli.;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak selanjutnya dipertimbangkan pokok masalah dalam gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas.;

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada pasal 6 ditegaskan bahwa Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Menimbang, bahwa terkait dengan penentuan nilai limit dan harga lelang

*Hal. 49 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dimaksud sepenuhnya merupakan kewenangan Penjual sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 jo. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang menyatakan pada Pasal 1 angka 25 yaitu "Nilai Limit adalah nilai minimal Barang yang akan dilelang dan ditetapkan oleh Penjual", sedangkan pada Pasal 1 angka 26, menyebutkan bahwa "Harga Lelang adalah harga penawaran tertinggi yang diajukan oleh Peserta Lelang yang telah disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang".;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti dan mempelajari bukti surat dari para pihak, maka diperoleh fakta persidangan sebagai berikut :

- Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I terikat perjanjian kredit No.006/KMK/III/18. Tanggal 20 Februari 2018 beserta perubahan perjanjian kredit tersebut dengan addendum beberapa kali (bukti T.I-2,3,4 = P-6,10,11) dengan agunan SHM No.12172/Pengasinan Luas 400 meter persegi terletak di kota Bekasi dengan surat kuasa membebaskan hak tanggungan No.32, tanggal 31 Juli 2018 (bukti P-7 = T.I15) dan Akta Pemberian hak Tanggungan No.29/2018, tanggal 2 Agustus 2018 (bukti P-8) dan Sertifikat Hak Tanggungan No.08152/2018 tanggal 4 September 2018 (bukti P-9).;
- Bahwa Penggugat lalai/terlambat dalam melaksanakan kewajibannya, Tergugat I telah memperingati kepada Penggugat dengan surat Peringatan Ke I, II dan ke III (bukti T.I-5,6,7).;
- Bahwa atas kelalaian Penggugat telah diperingatkan namun tidak diindahkan, Tergugat I mengajukan permohonan lelang hak tanggungan kepada Turut Tergugat I dan berdasarkan Salinan Risalah lelang No. 1034/31/2021 tanggal 25 November 2021, terhadap nilai jual hak tanggungan sebagai objek jaminan kredit Penggugat dengan limit Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dan Salinan Risalah lelang No. 381/31/2022 tanggal 10 Mei 2022, dengan Nilai Limit : Rp. 1.419.000.000,- (satu milyar empat ratus sembilan belas juta rupiah) akan tetapi dalam pelaksanaan ke dua lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran (bukti T.I-8, T.I-9).;
- Bahwa kemudian Penggugat membayar sebagian kewajibannya sebesar Rp. 507.000.000,- (lima ratus tujuh juta rupiah) kepada Tergugat I dan dilakukan penurunan atas Fasilitas Kredit dengan menandatangani Addendum Perjanjian Kredit No. 008.1/KMK/VIII/2022, tanggal 12 Agustus 2022 (bukti P-13=T.I-10) sebagai tindak lanjut Perjanjian Kredit No. 006/KMK/III/18, tanggal 20 Februari 2018 (bukti P-6 = T.I-1), Penggugat lalai dalam melaksanakan kewajibannya terhadap pembayaran bunga dari addendum tersebut dan diperingati oleh tergugat I (bukti T.I-11,12 dan 13).;

*Hal. 50 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa mengenai lelang hak tanggungan milik Penggugat setelah adanya peringatan pembayaran kewajiban kepada Penggugat, Tergugat I telah memberitahukannya kepada Penggugat melalui Surat Pemberitahuan Lelang Atas Agunan Bank dengan Surat No. 011/BPRSUM-LGL/Lelang/II/2023, tertanggal 06 Januari 2023 dengan harga lelang dengan limit Rp. 850.000.000,-, hal ini dilakukan dikarenakan harga jual sebagaimana lelang pertama dan kedua tidak ada penawaran untuk pelunasan utang/piutang Penggugat kepada Tergugat I sebagai pemegang hak pertama hak tanggungan dalam pelunasan utang perjanjian kredit antara Penggugat dengan Tergugat I melalui Turut Tergugat I.;
- Bahwa dari permohonan Tergugat I, Turut Tergugat I menerbitkan surat Nomor S-3369/KNL.0802/2022 tanggal 13 Desember 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, yang mana pelaksanaan lelang atas objek sengketa a quo dilaksanakan pada hari Senin, tanggal 06 Februari 2023, berdasarkan Salinan Risalah Lelang No. 75/31/2023 pada tanggal 6 Februari 2023, objek lelang tersebut terdapat 1 (satu) penawaran dengan penawaran tertinggi yaitu dengan harga lelang Rp. 850.050.000,- (delapan ratus lima puluh juta lima puluh ribu rupiah) dengan pembeli yaitu Tergugat II.;
- Bahwa pembeli lelang yaitu Tergugat II membalikan nama agunan milik Penggugat kepada Turut Tergugat II sehingga sah menjadi milik Tergugat II terhadap objek Jaminan tersebut, (bukti T.II-2).;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut di atas, bahwasanya Tindakan Tergugat I melakukan lelang hak tanggungan dari agunan perjanjian kredit melalui Turut Tergugat I dikarenakan Penggugat lalai melaksanakan kewajibannya sebagai debitur dan harga yang ditetapkan sebagai pelunasan utang/piutang dari perjanjian kredit dan Penggugat pada lelang dijadwalkan tidak mengajukan sanggahan atas harga yang ditetapkan, oleh karena itu Tindakan Tergugat I melalui Turut Tergugat I melakukan pelelangan umum hak tanggungan agunan milik Penggugat dibawah harga pasar bukan merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya, sehingga gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan harus ditolak.;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak dan Penggugat berada dipihak yang kalah, maka kepada Penggugat dibebankan untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebagaimana tertera dalam amar putusan.

Memperhatikan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pasal 1 angka 25 dan angka 26 Peraturan Menteri Keuangan

*Hal. 51 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Februari 2016 jo. 213/PMK.06/2020 tanggal 22 Desember 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Dan peraturan-peraturan lain yang berkenaan dengan perkara ini

## MENGADILI :

### Dalam Provisi.

- Menolak tuntutan Provisi dari Penggugat.;

### Dalam Eksepsi.

- Menolak eksepsi dari Tergugat I, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.;

### Dalam Pokok Perkara.

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.;
- Membebankan kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 5.660.000,00 (lima juta enam ratus enam puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari : **Kamis** tanggal : **2 Mei 2024**, oleh kami., **Toni Irfan, S.H.**, sebagai Ketua Majelis, **Teguh Santoso, SH.**, dan **I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dimuka sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **Rabu**, tanggal **8 Mei 2024**, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Subardi, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Teguh Santoso, S.H.**

**Toni Irfan, S.H.**

**I Gusti Ngurah Partha Bhargawa, S.H.**

Panitera Pengganti,

Hal. 52 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subardi, S.H., M.H.

## Perincian Biaya :

-	Biaya pendaftaran	: Rp.	30.000,00
-	Biaya Proses	: Rp.	150.000,00
-	Panggilan	: Rp.	5.400.000,00
-	PNBP Panggilan	: Rp.	50.000,00
-	PNBP Surat Kuasa	: Rp.	10.000,00
-	Meterai	: Rp.	10.000,00
-	Redaksi	: Rp.	10.000,00 +
Jumlah		: Rp.	5.660.000,00

(lima juta enam ratus enam puluh ribu rupiah)

Hal. 53 dari 53 Hal. Putusan Nomor 247/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst